

Satzung
über den Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nord“ 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch hat am __.__.2024 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den am __.__.2024 rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom __.__.2024 maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	in der Fassung vom
Örtliche Bauvorschriften (B)	in der Fassung vom

Anlagen

Nachrichtliche Übernahme (C)	in der Fassung vom
Hinweise (D)	in der Fassung vom
Begründung	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	in der Fassung vom 06.03.2024
--	-------------------------------

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Nußloch,

Joachim Förster, Bürgermeister



Gemeinde Nußloch

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Nord" 4. Änderung gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan Entwurf 28.03.2024 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-9
Projekt-Nr.:	Datum:	28.03.2024	
KEP 544/07	Geprüft:	.	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
240326_B-Plan_..		M. Sc. Rabea Figaj	
Layout:	Projektzeichner:	M. Sc. Rabea Figaj	
B-Plan_M250	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Maßstab:			
1 : 250			
Plangröße:			
760 x 520 mm			

MVV Regioplan

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ stellt eine Änderung (Planzeichnung und Textliche Festsetzungen) der bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften dar. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich dieser 4. Bebauungsplanänderung außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch die Oberkante für Gebäude (OK).

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt:

Die zulässige Oberkante (OK) ist am höchsten Punkt des Gebäudes nachzuweisen.

Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte festgelegt. Die Ermittlung der OK hat in Gebäudemitte zu erfolgen.

A.2.3 Die Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten wie Solaranlagen, Antennen, Kamine etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

A.4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die östliche Baugrenze gilt eine Tiefe der Abstandsfläche von 2 m, abweichend von dem Mindestmaß nach § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO.

A.5 Flächen für Stellplätze, Garagen sowie Einfahrten auf den Baugrundstücken sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.5.1 Stellplätze, Garagen und Einfahrten

Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Garagen und Zu-/Einfahrten sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Einfahrten (St) zulässig.

Stellplätze und Zu-/Einfahrten sind zudem innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten (St/N) zulässig.

A.5.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie u.a. Geräteschuppen, Lagerplätze und Lagerflächen) sind bis zu einer Größe von jeweils 40 m³ umbauten Raum innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten (St/N) zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.6 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.6.1 Begrünung, Baumpflanzung

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.

Auf dem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (s. Pflanzliste in Teil D) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, nach den Gütebestimmungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Bestehende einheimische Laubbäume werden angerechnet.

A.6.2 Dachbegrünung

Für die Hauptgebäude gilt: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind zu begrünen

A.6.3 Begrünung von Stellplätzen

Im Bereich offener Stellplätze ist je 5 zusammenhängender Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (s. Pflanzliste in Teil D) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, nach den Gütebestimmungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dachform, Dachneigung

Als Dachform sind im Gebiet Satteldächer sowie Pult- und Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Installation von Elementen zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik-elemente) ist zulässig.

B.2 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,0 m zulässig, müssen jedoch mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und eingegrünt werden.

B.3 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ 4. Änderung liegt vollumfänglich im festgesetzten Wasserschutzgebiet WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen (WSG-Nr-Amt 226210), Zone III B.

In § 3 der Rechtsverordnung zum WSG wird der Schutz der weiteren Schutzzone B (Zone III B) geregelt. Verboten sind demnach u.a. Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Weitere Ausführungen sind der Rechtsverordnung an entsprechender Stelle zu entnehmen.

D Hinweise

D.1 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D.2 Bodenschutz

Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass durch die besondere geologische Situation und dem damit bedingten ehemaligen Bergbau im Raum Wiesloch/Nußloch teilweise erhebliche Belastungen der Böden mit Schwermetallen vorliegen.

Oberflächennaher Bergbau, erzhaltige Sedimente sowie die Gewinnung und Verhüttung der Erze, die Ablagerung von Abraumaterial, die Verwendung für den Wegebau und für Auffüllungen sowie der Transport durch Wind und Wasser haben zu einer großräumigen Verteilung von schwermetallhaltigem Material geführt.

Bei Erdaushubarbeiten in der beschriebenen Raumschaft können immer wieder Reste des ehemaligen Bergbaus auftreten. Dies können einerseits optisch auffällige, dunkel gefärbte Schlackenhorizonte sein, andererseits können die Böden bzw. Gesteine geologisch bedingt mit Schwermetallen durchsetzt sein, die nur in seltenen Fällen optisch wahrgenommen werden können. Bei der Durchmischung von belasteten mit unbelasteten Bodenhorizonten kann es nicht nur zu einer weiteren Verteilung von Schadstoffen kommen, es kann auch eine Gefährdung von Böden und Gewässern an anderer Stelle auftreten, z.B. wenn dieser Aushub für Auffüllungen andernorts verwendet wird.

Eine Vermischung ist daher mit den Grundsätzen des Bodenschutzes nicht zulässig und ist strikt zu vermeiden.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss durch einen Sachverständigen eine repräsentative Mischprobe des Bodenmaterials entnommen und auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink im Feststoff und im Eluat untersucht werden, um eine ordnungsgemäße Verwertung /Entsorgung des Aushubmaterials zu gewährleisten.

Bei sonstigen Auffälligkeiten (z.B. Geruch) ist der Untersuchungsumfang entsprechend den Festlegungen durch den Sachverständigen zu erweitern. Wenn eine sensible Folgenutzung wie z.B. Wohnbebauung und Kinderspielflächen vorgesehen ist, ist eine Überprüfung der oberflächennahen Belastungssituation empfehlenswert. Diese Empfehlung kann auch auf Anbau von Gemüse ausgedehnt werden.

Für die Probennahme und die Analytik sind die Vorgaben der technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) der jeweils gültigen Fassung zu Grunde zu legen. An den jeweiligen Untersuchungsergebnissen orientiert sich das weitere Vorgehen hinsichtlich der Entsorgung / Verwertung des Aushubmaterials.

Die Untersuchungsergebnisse sind der Gemeinde Nußloch, Bürgermeisteramt und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg unverzüglich und unaufgefordert sowie vor Beginn der Aushubtätigkeit vorzulegen.

Durch diese Vorgehensweise können Entsorgungsprobleme vermieden und der Kontamination großer Erdaushubmassen durch geringe Mengen von hoch konzentrierten Sedimenten oder Schlacken vorgebeugt werden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen. Erdaushub, der wiederverwendet wird, ist vorrangig im Gebiet wiederzuverwenden und muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Entsprechende Normen, Verordnungen und Hinweise (u.a. DIN 18915, VwV Boden, Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial) sind zu beachten.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist das Wasserrechtsamt, konkret die zuständige Un-

tere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

D.3 Schutz unterirdischer und oberirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

D.4 Insektenschutz

Bei der Anlage von Haus- und Vorgärten sowie bei allen Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben der §§ 21 und 21a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg zum Insektenschutz zu beachten.

D.5 Rodungszeitraum für Gehölze

Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 2 BNatSchG nur im Winterhalbjahr (01.10.-28./29.02.) beseitigt, auf Stock gesetzt oder abgeschnitten werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

D.6 Artenschutz

Der Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt davon unabhängig immer und überall.

Besonders geschützt sind insbesondere alle europäischen Vogelarten, wie Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Schwalben und alle Greif- und Eulenvögel sowie Wildbienen und Hornissen.

Streng geschützt sind besonders geschützte Arten mit sehr hohem Schutzbedürfnis, dazu zählen u. a. alle heimischen Fledermäuse, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz, sowie Zauneidechse und Schlingnatter.

Die Bauherrenschaft ist verpflichtet, die dem Artenschutz dienenden Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, z. B. weil sich die Bewohner auf Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die genannten Lebensstätten danach wieder aufsuchen. Deshalb sind z. B.

Quartiere von Fledermäusen sowie Nester von Mauerseglern und Schwalben auch ganzjährig besonders geschützt.

Bauarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn geschützte Arten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Werden bei Sanierungen, dem Um-, Ausbau oder Abbruch von Bauwerken oder beim Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes besonders geschützte Tiere oder die genannten Lebensstätten wie oben ausgeführt beeinträchtigt, liegen die Verbotsatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor.

Die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z. B. Vogelnester, Bruthöhlen, Schlafplätze von Eulen, Fledermäusen, Zauneidechsen) festgestellt worden sind oder Tiere streng geschützter Arten oder der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder gar getötet werden könnten. Nach Unterrichtung der unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen bzw. eine Befreiung gewähren.

Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet oder ggf. als Straftat verfolgt werden.

D.7 EE-Anlagen / Photovoltaikpflicht

Nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) besteht eine Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) für alle neuen Wohn- oder Nichtwohngebäude, wie auch bei grundlegenden Dachsanierungen. Bauherrinnen und Bauherren sind dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Hinweis: Grundlegende Dachsanierungen sind Baumaßnahmen, bei denen die Abdichtung oder die Eindeckung eines Daches vollständig erneuert wird. Gleiches gilt auch bei einer Wiederverwendung von Baustoffen. Ausgenommen sind Baumaßnahmen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorgenommen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO stehen der Nutzung von erneuerbaren Energien (EE) nicht entgegen.

D.8 Pflanzgebot

Das baden-württembergische Nachbarrecht ist bei Pflanzung von Gehölzen zu beachten.

D.9 Zugang zu Vorschriften und Regelwerken

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Nußloch, Sinsheimer Straße 19, 69226 Nußloch eingesehen werden.

D.10 Pflanzliste standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder Sämling, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm, Lakob Lebel Maunzenapfel, Winterrambour, Sonnenwirtsapfel, Taffetapfel, Welschisner Apfel, Zabergäu Renette, Kumpfenapfel
Birne	Schweizer Wasserbirne, Bayrische Weinbirne, Palmischbirne, Champagner Bratbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Gute Luise, Calpps Liebling, Gelbmöstler,
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpelkirsche