GEMEINDE OBERDERDINGEN

1. Gemeinsame Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) 6. und 7. Abschnitt mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 13.11.2018

ENTWURF

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 – 831030
mail@gsa-karlsruhe.de

Verfahrensvermerke

Hinweis auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		am
		Nr.
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom
		bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB	gem. § 4 (1) BauGB	vom
		bis
Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen,		
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung		am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom
		bis
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und		
Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom
		bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs		am
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Genehmigungsvermerk (sofern erforderlich)	gem. § 10 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über die 1. Gemeinsame Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) 6. und 7. Abschnitt mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberderdingen hat am …… aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 6. und 7. Abschnitt“ – 1. Gemeinsame 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 ……. maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom xx.xx.2018
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom xx.xx.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom xx.xx.2018

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom xx.xx.2018
E	Begründung	in der Fassung vom xx.xx.2018

Weitere, gesonderte Anlagen

Umweltbericht	in der Fassung vom 25.10.2018
Abstandsliste 2007 (NRW)	in der Fassung von Juni 2007
Schalltechnische Untersuchung Industriegebiet Oberderdingen 7. Abschnitt	in der Fassung von März 2012
Schalltechnische Untersuchungen Industriegebiet Oberderdingen	in der Fassung von Dez. 2011
Schalltechnische Untersuchung „in den Gewannen Kreuzgarten“	in der Fassung von Nov. 1995

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

<u>Ausfertigungsvermerk</u>

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

Oberderdingen, den……

.....

Bürgermeister Thomas Nowitzki

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
Hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben im Industriegebiet wird der **Abstandserlass des Landes Nordrhein- Westfalen** von 2007 als Bewertungsgrundlage hinzugezogen.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, wenn sie unter Anlagen und Betriebsarten der Abstandklassen V, VI und VII der Abstandsliste 2007 (NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad fallen
- Anlagen und Betriebsarten mit den Nrn. 72, 73 und 76 aus der Abstandsklasse IV der Abstandsliste 2007 (NRW), sofern sie nach Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) keine relevanten geruchsemittierenden Abfälle lagern oder umschlagen.
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Unzulässig sind:
- Anlagen und Betriebsarten mit den Nrn. 85 und 86 der Abstandsklasse V aus der Abstandsliste 2007
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Zur Ermittlung der Gebäudehöhen sind **Bezugshöhen** über Normalhöhennull festgesetzt. **Die Gebäudehöhe (GH)** ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchstgelegenem Punkt der Dachhaut. **Sie wird im gesamten Bereich auf 15.00 m festgesetzt.**

Die **zulässige Gebäudehöhe** darf durch bautechnisch bedingte Auf- und Anbauten bis maximal 4.00 m, mit Kaminen bis 10.00 m überschritten werden.

Außerdem sind Hochregallager und Silos bis zu einer Höhe von 15.00 m auf max. 20 % der Grundstücksfläche zulässig, wenn sie mehr als 20.00 m von öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Grünfläche entfernt sind.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelängen sind nicht eingeschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Carports, Garagen und Nebenanlagen i. S .d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie Stellplätze und erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Anschluss an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück sind maximal 3 Ein- bzw. Ausfahrten bis je höchstens 13.00 m Breite zulässig.

Anschlussbeschränkung an die benachbarte Verkehrsfläche der Kreuzgartenallee:
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Bereich sind keine unmittelbaren Zufahrten und Ausfahrten der Grundstücke zur angrenzenden Verkehrsfläche zugelassen.

6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

7 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der vorhandenen Leitungsträger (Versorgungsunternehmen und Gemeinde) eingetragen.

8 Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) in Verbindung mit § 9 (2) BauGB und § 1 (4) Satz 1 Nr.2 BauNVO

Festsetzung von Lärmpegelbereichen:

Arbeitsplätze und Aufenthaltsräume auf den entlang der Ortsentlastungsstraße (Kreuzgartenallee) liegenden Flächen sind gegen den Verkehrslärm zu schützen. Im Baugenehmigungsverfahren ist außerdem nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Die übrigen Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen und ebenfalls entsprechend zu schützen (siehe Planeintrag).
(Grundlage: Schalltechnische Untersuchung „in den Gewannen Kreuzgarten“ von Nov. 1995 bezüglich „Lärmeinwirkung auf das geplante gewerbliche Bebauungsgebiet“)

Festsetzung von Emissionskontigenten in dB(A)/ m²:
Den schalltechnisch relevanten Flächen sind Emissionskontingente (flächenbezogener Schallleistungspegel pro Quadratmeter) von tags 65 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m² (zulässiger LWA) zuzuordnen.
Belästigende Betriebe, insbesondere solche mit Nachtarbeit, müssen nachweisen, dass sie an den maßgeblichen Immissionsorten in den Zeitbereichen tags und nachts die zulässigen Immissionsanteile auf der Grundlage der Emissionskontingente einhalten oder die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung). Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

(Grundlage: Schalltechnische Untersuchung „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) von Dezember 2011 und Schalltechnische Untersuchung „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) – 7. Abschnitt von März 2012).

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Minimierung der Bodenbelastung durch den Baubetrieb und dessen Folgen: Im Zuge der Bauarbeiten ist die Befahrung angrenzender Grünflächen mit schweren Maschinen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Unvermeidbare Bodenverdichtungen müssen im Zuge einer Rekultivierung rückgängig gemacht werden.

Erdaushub ist auf dem Grundstück selbst oder den benachbarten Grundstücken unterzubringen. Eine Verbringung außerhalb des Plangebietes ist nur ausnahmsweise zulässig.

Beschränkung der Rodungszeit: die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen.
Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten, sowie der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen um Gelege von Boden- und Nischenbrütern zu schützen.
Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Lichtmanagement (bei Neumaßnahmen)
Folgende Maßnahmen sind zur Schonung von Insekten, die Fledermäusen als Nahrung dienen, zu ergreifen:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten, also mit geringem UV-und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum (Natriumdampf- Niederdrucklampen oder LED-Lampen)
- Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion und waagrechte Anbringung der Beleuchtungskörper
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C.

Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen
Für die Artengruppe Reptilien sind vorgezogene CEF-Maßnahmen notwendig. Hierzu ist ein Ersatzhabitat herzustellen und die Zauneidechsen dahin umzusiedeln. Die vorgesehene Fläche befindet sich im Nordwesten des Plangebiets (extensiver Grünstreifen und kleiner südlicher Teil des Ersatzhabitats) und daran anschließend, im Bereich der geplanten LKW-Stellplätze.

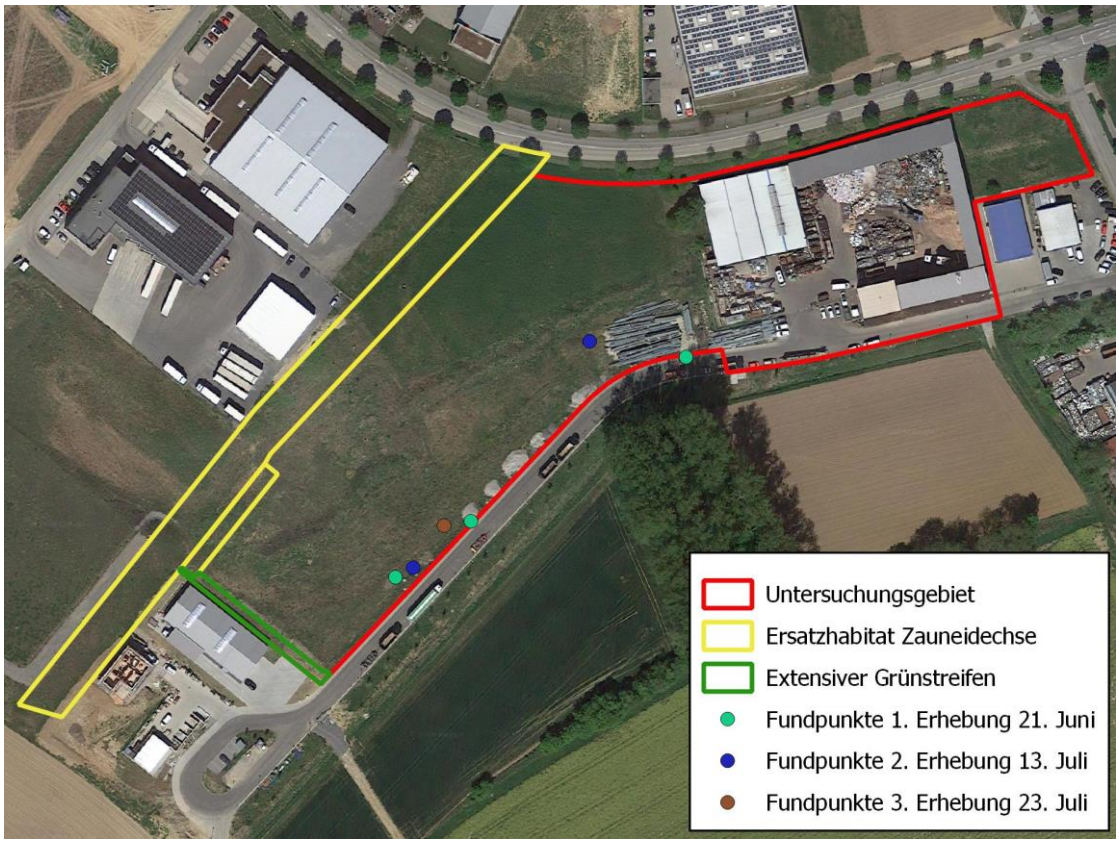

Abb: Fundpunkte der Zauneidechse im Planungsgebiet (rot) und Lage des erweiterten Ersatzhabitats (gelb) mit extensivem Grünstreifen (grün). (Datengrundlage: Google Maps 2018)

Hier ist auf etwa 4.300 m² ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen. Die vorhandene Vegetation muss erhalten bleiben. Neben der Ruderalvegetation müssen einzelne Kleinstrukturen wie Altholzhaufen als Verstecke und Sonnplätze sowie punktuelle Strauchgruppen angelegt werden.

Für die Strauchpflanzung sind sechs Strauchgruppen mit jeweils 2-3 Sträuchern am nordwestlichen Rand der Grünfläche anzulegen. Bei den Sträuchern müssen Arten verwendet werden, die bodennah Äste treiben, um den Zauneidechsen ausreichend Versteckmöglichkeiten zu bieten. Zu verwendende Straucharten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Echte Hundsrose	*Rosa canina*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Feldahorn	*Acer campestre*

Die Sträucher müssen etwa alle drei Jahre zurückgeschnitten werden (Durchmesser nicht größer als 1,5 m).
Ebenso sind drei Altholzhaufen mit einer Grundfläche von etwa 80 cm x 80 cm und mindestens 40 cm Höhe auszulegen.
Zusätzlich müssen zu Beginn der Maßnahme etwa 8 - 10 Reisighaufen ausgelegt werden, wenn die Vegetation noch nicht ausreichend Versteckmöglichkeiten bietet.
Nach Fertigstellung des Ersatzhabitats werden die Zauneidechsen vor Baubeginn aus dem Eingriffsbereich abgefangen (etwa 5-7 Fangtage). Um zu verhindern, dass die Tiere während der Bauphase in das Gebiet zurückwandern, muss ein Schutzzaun aufgestellt werden. Das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen muss während der Aktivitätsphase von adulten und juvenilen Tieren, zwischen Ende August und Anfang September, stattfinden.

Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

Folgepflege der CEF-Fläche
Um zu vermeiden, dass der Reptilienschutzzaun überwachsen wird und dadurch von Reptilien überwunden werden kann, muss die Vegetation regelmäßig beidseitig auf einer Breite von 1 m gemäht werden. Dies muss einmal im Monat erfolgen. Zudem muss die Funktionsfähigkeit des Zauns einmal im Monat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung kontrolliert werden. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person erfolgen.
Die Pflege und Erhaltung der Ausgleichsfläche für Zauneidechsen muss über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren erfolgen. Während dieses Zeitraums muss ein Monitoring zur Sicherung der sachgemäßen Pflege der Ausgleichsflächen und zur Dokumentation der Entwicklung des Eidechsenvorkommens auf der Fläche sichergestellt sein. Dies umfasst in der Regel jährlich drei Begehungen der Fläche in den ersten fünf Jahren sowie eine jährliche Kontrolle in den darauf folgenden 20 Jahren.

10 Flächen für Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

10.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume - Pfg 1 -

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 10 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht :

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hipocastanum	Rosskastanie
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Waldkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Steileiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Hoch- bzw. mittelstämmige, großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

10.2 Pflanzgebot je Stellplatz - Pfg 2 -

Je vier Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten unter Nr. 10.1 werden dieser Forderung gerecht.

10.3 Pflanzgebot je Baugrundstück - Pfg 3 -

Pro Baugrundstück ist je 800 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Nr. 10.1 werden dieser Forderung gerecht. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 qm unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Pflanzgebote Pfg 1 und 2 können auf das Pflg 3 angerechnet werden.

10.4 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen - Pfg 4 -

Außenwandflächen sind punktuell zu begrünen. Je 200 qm Außenwandfläche sind 2 Strauchgruppen oder Rankgewächse zu pflanzen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

<u>Sträucher:</u>

Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crategus monogyna	*Eingriffeliger Weißdorn*
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

<u>Rankgewächse:</u>

Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Vitis vinifera	Weinrebe

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

10.5 Bepflanzung von toten Einfriedungen - Pfg 5 -

Zäune und Mauern höher als 0,50 m an öffentlichen Flächen sind mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen. Die Arten der Nr. 10.4 werden der Forderung gerecht.

10.6 Dachbegrünung - Pfg 6 -

Flachdächer bis 15° und über 200 qm Fläche sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Produktions- und Lagerhallen in Leichtbauweise. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 5-6 cm betragen. Als Begrünung sind Arten aus der folgenden Liste geeignet, die beispielsweise auch in einer Regelsaatgutmischung RSM 6.1 enthalten sind.

Pflanzliste für extensive Dachbegrünung:

Briza media	Zittergras
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Luzula campestris	Hasenbrot / Feld-Hainsimse
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Gestaltung unbebauter Flächen
Soweit aufgrund der Nutzungsart kein Eintrag von Schadstoffen in das Erdreich zu befürchten ist, sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2 Einfriedungen
Lebende Einfriedungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,5 m Höhe über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
Bei allen Einfriedungen sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

3 Gebäudefassaden
Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig:
- am Ort der Leistung
- als Werbeanlagen an den Außenwänden bis unterhalb der Gebäude-Oberkante
- als freistehende Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 8.00 m

Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird.

5 Umgang mit Niederschlagswasser
Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen und in die dafür vorgesehenen Kanäle einzuleiten. Es kann in einer Zisterne gespeichert und genutzt werden. Ist eine Nutzung innerhalb des Gebäudes vorgesehen, so ist das Gesundheitsamt zu beteiligen.

Teil D –
Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise

1 Erschließen von Grundwasser und -Absenkung

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 (6) WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

2 Umgang mit Regenwasser

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LfU jetzt LUBW, Baden-Württemberg ist zu beachten. Insbesondere sind die Einzugsgebietsflächen mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren (analog Merkblatt DWA-M 153) in Abhängigkeit von der Verschmutzung des Regenwasserabflusses und der Grundwassersituation zu bewerten. Es muss davon ausgegangen werden, dass für Sonderflächen (z. B. LKW-Stellplätze, Umschlagsflächen) eine zusätzliche Regenwasserbehandlungsanlage (Schmutzfangzelle) oder den Anschluss an die Mischwasserkanalisation erforderlich ist.

3 Industrieabwasser

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.
Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.
Zum 01.08.2017 wurde die VAwS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

4 Bodendenkmale

Mit keltischen Siedlungsfunden ist zu rechnen.
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen und muss durch den Bauherren finanziert werden.

5 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine der Grabfeld-Formation zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

7 Bodenbelastungen - Altlasten -

Auf der Grundlage der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE) im Landkreis Karlsruhe (Stand Juli 2007) wurden im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen festgestellt.

Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

5 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese kostenlos während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus, Amthof 13, Oberderdingen, eingesehen werden.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Bei dem Plangebiet der 1. Gemeinsame Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 6. und 7. Abschnitt“ handelt es sich um eine erschlossene Industriefläche in Flehingen, deren Besitzer die Firma Schwarz ist und am Robert-Bosch-Ring 22-23, Flurstück 10830, ihren Hauptstandort hat.
Die Firma betreibt hier eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage zur Zwischenlagerung, zur Behandlung und zum Umschlag von Kabel-Recycling. Durch das stetige Wachstum bietet der derzeitige Stammsitz keine räumlichen Kapazitäten mehr. Daher plant die Firma Schwarz die bestehende Anlage auf die angrenzende Teilfläche des westlichen Industriegebietes um die Flurstücke 9858/3, 9860/7, 9860/8, 10831 und um die Fläche des Wendehammers im Bereich der Einfahrt am Robert-Bosch Ring, Flurstück 10832 zu erweitern. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche zwischen Flurstück 9860/7 und 9860/8 erworben und überplant. Die Flurstücke sollen nach Kauf der öffentlichen Flurstücke zusammengeführt werden.
Die westliche Erweiterungsfläche hat eine Größe von 15.416 m², das neue östliche Flurstück 10831, das als Parkplatz und Grünfläche genutzt werden soll, ist ca. 1.303 m² groß. Das Plangebiet vergrößert sich somit auf eine Gesamtfläche von 24.257 m².

Die westliche Erweiterungsfläche der Firma Schwarz befindet sich in einem ausgewiesenen Entwicklungsgebiet für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Der entsprechende Bebauungsplan „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 7. Abschnitt “ hat am 29.01.2013 seine Rechtskraft erlangt. Dieser weist das Gelände als Industriegebiet aus.
Die bestehende Anlage liegt gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 6. Abschnitt, 1. Änderung “ vom 25.07.2008 ebenfalls in einem ausgewiesenen Industriegebiet. Die Betriebserweiterung macht eine Bebauungsplanänderung über beide Bebauungsplanbereiche notwendig.

Für die Erweiterung des Betriebes läuft parallel eine Änderungsgenehmigung gemäß § 16 BImSchgG mit Öffentlichkeitsbeteiligung für die Erweiterung des Betriebsgeländes auf die westliche Fläche. Die Planung hierfür hat das Büro Prof. Dr.-Ing. Uwe Görisch GmbH, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft erstellt.

Zur besseren Übersichtlichkeit wurde der Plan- und Textteil der 1. gemeinsamen Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) 6. und 7. Abschnitt komplett überarbeitet und angepasst.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der ca. 2,37 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4 Örtliche Gegebenheiten

Nördlich des Plangebiets schließen weitere Industriebetriebe und die Kreuzgartenallee an. Östlich vom Gebiet verläuft der Robert-Bosch-Ring und südlich sowie westlich des Plangebiets schließen nach zwei weiteren Gewerbebetrieben landwirtschaftliche Flächen an. Das Gelände liegt im südöstlichen Teil am niedrigsten und steigt in Richtung Norden und Westen an.
Das Areal ist über die den Robert-Bosch-Ring, die Kreuzgartenallee (Umgehung) und die Landesstraße (L554) gut an die Bundesstraße B 293 angebunden.

5 Umweltbelange

Im Zusammenhang mit der vorausgegangenen Bebauungsplänen wurden bereits Umweltberichte erarbeitet. Mit dem Landratsamt Karlsruhe wurde vereinbart, die bestehenden Umweltberichte für den neuen Bebauungsplan 1. Gemeinsame Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) 6. und 7. Abschnitt auf deren Grundlage zu aktualisieren. Die Ergebnisse in Form eines Umweltberichts sind dem Bebauungsplan beigelegt und in den Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt, wenn sie nicht bereits aus den vorausgegangenen Bebauungsplänen übernommen sind.

Das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, wurde von der Schwarz Rohstoffe GmbH im August 2018 beauftragt, im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung die bestehende Umweltprüfung beider Bebauungsplanabschnitte (Rauschmaier Ingenieure GmbH 2000, 2013) inklusive Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu aktualisieren.

Im August 2018 wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, durchgeführt (Kassel 2018). Der Umweltbericht vom 24.10.18 beinhaltet diese artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die Planung sieht vor die bestehende Anlage (Flurstück Nr. 10830) auf die angrenzenden Flurstücke (Nr. 9860/7, 90860/8, 9858/3, 10831 und 10823) im Westen und Osten zu erweitern. Eine Fläche von 18.190 m² wird vollständig versiegelt. Im Bereich der PKW-Stellplätze im Osten werden weitere 675 m² teilversiegelt. Auf 3.847 m² werden Grünflächen in Form Gärten angelegt, auf weiteren 265 m² soll eine Fettwiese entstehen. Die bestehende Ruderalvegetation im Norden bleibt auf 675 m² erhalten.
Der Bewertung der Schutzgüter wird der planungsrechtliche Ist-Zustand zugrunde gelegt, der sich aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten), Abschnitt 6, 1. Änderung“ und „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten), Abschnitt 7“ ergibt.
Die Böden im Gebiet sind hochwertig und weisen eine hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf. Sie weisen daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versieglung auf. Nach der rechtskräftigen Planung sind bereits 18.849 m² der Fläche im Gebiet versiegelt. Durch die neue Planung werden lediglich 18.190 m² völlig und weitere 675 m² teilweise versiegelt. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotoptypen werden daher als gering eingestuft. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge entsteht ein bilanzieller Überschuss von insgesamt 5.691 Ökopunkten. Davon entfallen 2.508 Ökopunkte auf das Schutzgut Boden und 3.183 Ökopunkte auf das Schutzgut Biotoptypen. Hinsichtlich des Landschaftsbilds kommt dem Gebiet keine besondere Bedeutung zu. In klimatischer Hinsicht kommt dem Gebiet eine Bedeutung für das Lokalklima zu als Teil eines Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiets. In Bezug auf das Schutzgut Mensch besteht eine geringe Empfindlichkeit.
Im Gebiet wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von hecken- und baumkronenbrütenden Vogelarten sowie der streng geschützte Zauneidechse (Lacerta agilis) festgestellt. Hinsichtlich des Artenschutzes ist nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht zu erwarten. Die Maßnahmen beinhalten Schutzmaßnahmen während der Bauphase, die Neupflanzung von Gehölzstrukturen, ein angepasstes Lichtmanagement sowie die Schaffung eines Ersatzhabitats und die Umsiedlung der Zauneidechse.
Die grünordnerischen Maßnahmen sehen u.a. eine landschaftsbildgerechte Eingrünung des Baugebiets, wasserdurchlässige Parkplatzbeläge, den schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Pflanzung von 23 Laubbäumen auf den Freiflächen vor. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine extensive Dachbegrünung auf dem geplanten Bürogebäude vorgesehen. Die

geänderte Planung sieht die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf PKW-Stellplätzen vor, wodurch der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bestehenden Planung verringert wird. Auf einem Teil der Grünflächen soll Ruderalvegetation erhalten bleiben. Insgesamt entsteht durch das Vorhaben ein bilanzieller Gewinn von 7.751 Ökopunkten.

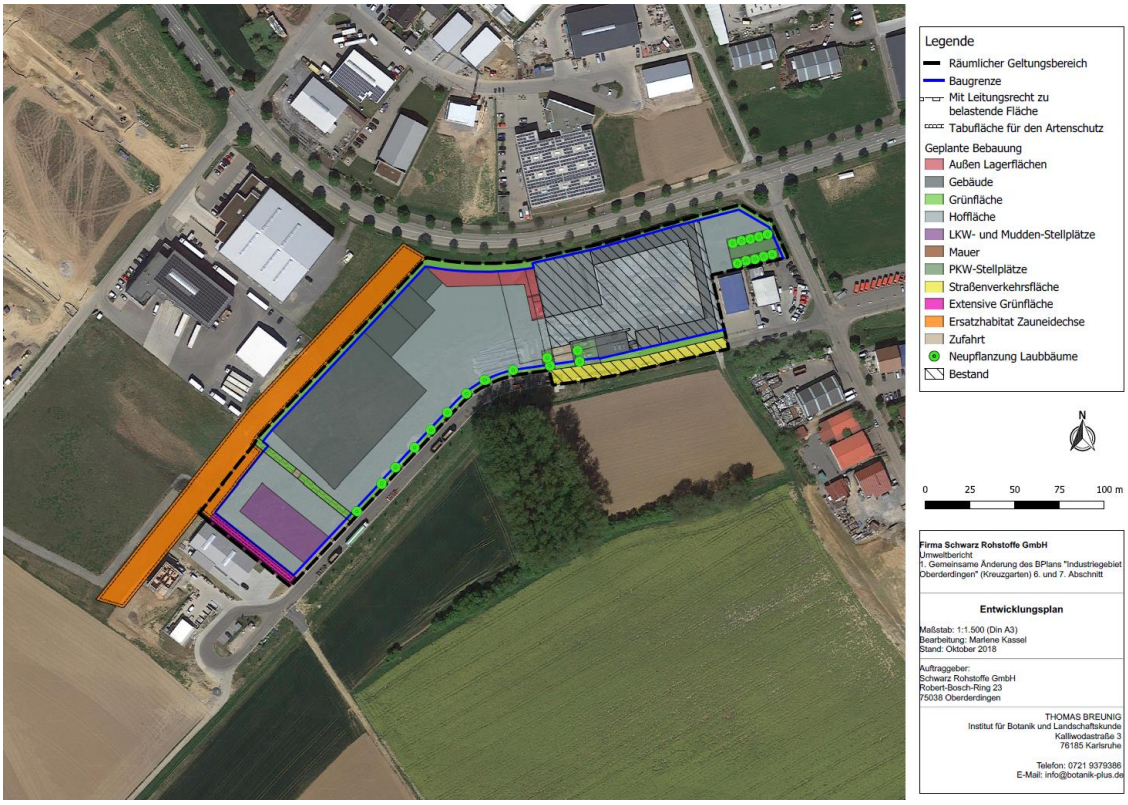

Abb.: Entwicklungsplan des Institut für Botanik und Landschaftskunde. Der Plan ist im Original Teil des Umweltberichts im Anhang zum Bebauungsplan.

<u>Erweiterung des Ersatzhabitats nach Umsiedlung der Zauneidechsen</u>

Nach Fertigstellung des Ersatzhabitats wurden die Zauneidechsen vor Baubeginn aus dem Eingriffsbereich abgefangen. Um zu verhindern, dass die Tiere während der Bauphase in das Gebiet zurückwandern, wurde ein Schutzzaun aufgestellt. Das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen wurde während der Aktivitätsphase von adulten und juvenilen Tieren, zwischen Anfang und Mitte September durchgeführt. Insgesamt konnten 60 Zauneidechsen abgefangen und umgesiedelt werden. Bei dem Großteil der Zauneidechsen handelte es sich um juvenile und subadulte Tiere. Da im Gebiet mehr Zauneidechsen vorkamen als ursprünglich angenommen, muss das Ersatzhabitat erweitert werden. Hierzu wird die zukünftigen öffentlichen Grünfläche entsprechend des bestehenden Ersatzhabitats aufgewertet. Das Ersatzhabitat für Zauneidechsen erweitert sich somit um etwa 2.300 m² auf insgesamt 4.300 qm. Im Nordosten der vorgesehenen Erweiterungsfläche wächst derzeit eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation. Der Bestand ist in eine extensive Wiese zu entwickeln, um ein ausreichendes Nahrungsangebot an Insekten und anderen Kleintieren langfristig zu sichern. Zur Entwicklung eines extensiven Grünlandbestands muss eine jährliche zweischürige Mahd etabliert werden. Die erste Mahd erfolgt jeweils frühestens ab Anfang Juni und die zweite ab Mitte August. Zwischen beiden Mahdterminen liegt eine Pause von mindestens acht Wochen. Ein Abtransport des Mahdgutes von der Fläche erfolgt bis spätestens zwei Wochen nach der Mahd. Mulchen ist nicht gestattet. Um die neu gepflanzten Gehölze und die Altholzhaufen werden Kraut- und Altgrassäume gefördert, indem bei der Mahd nicht bis ganz an die Strukturen heran gemäht wird. Eine Mahd bis an die Altholzhaufen heran ist erforderlich, wenn aufwachsende Gehölze oder Halbsträucher diese stark beschatten oder überwuchern. Die Erweiterungsfläche muss

entsprechend des bestehenden Ersatzhabitats mit Altholzhaufen und Strauchgruppen aufgewertet werden. Für die Strauchpflanzung müssen weitere 10 Strauchgruppen mit jeweils 2-3 Sträuchern angelegt werden. Zur Schaffung von Sonnenplätzen und Winterquartieren, werden weitere 5 Altholzhaufen ausgelegt. Zusätzlich müssen weitere etwa 10 – 12 Reisighaufen ausgelegt werden, um ausreichend Versteckmöglichkeiten zu bieten. Ein ausreichendes Nahrungsangebot zu Beginn der Maßnahme wird sichergestellt, indem Fallobst auf der Fläche ausgebracht wird, welches Insekten anlockt. Der Reptilienschutzzaun muss um die neue Abgrenzung Ersatzhabitats erweitert werden. Der Zaun wird zu Beginn der Bautätigkeit aufgestellt und bleibt während der gesamten Bauphase bestehen. Zusätzlich ist das Ersatzhabitat während der Bauphase einzuzäunen (z.B. Holzstangenzaun oder Bauzaun), um ein Befahren und eine ungenehmigte Lagerung von Baumaterialien oder Gegenständen zu verhindern. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen wird die erweiterte Ersatzfläche nach gutachterlicher Einschätzung als ausreichend erachtet.
Um zu verhindern, dass es durch eine intensive Bebauung des Umfelds zu einer Verinselung der Population kommt, muss der Grünstreifen südlich des Ausgleichshabitats als Wanderkorridor für Zauneidechsen erhalten bleiben. Die Grünfläche wird der spontanen Begrünung überlassen. Ziel ist eine Ruderalvegetation und im weiteren Verlauf eine Fettwiese. Hierzu muss auf beiden Grünflächen eine extensive Mahd sichergestellt sein, d.h. die Flächen dürfen nicht öfter als zweimal jährlich gemäht werden. Um ausreichend Versteckmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, sollten ebenfalls Strauchgruppen entsprechend des Ersatzhabitats gepflanzt werden.

6 Schallschutz

Die Festsetzungen zum Schallschutz sollen einerseits Arbeitsplätze und Aufenthaltsräume im Bebauungsplangebiet schützen, andererseits ist auch nachzuweisen, dass belästigende Betriebe, insbesondere solche mit Nachtarbeit, die zulässigen Immissionsanteile auf der Grundlage der Emissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten in den Zeitbereichen tags und nachts einhalten oder die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreiten, so dass keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft entstehen können.

Als Grundlage für die getroffenen Festsetzung dienen drei schalltechnische Untersuchungen, die bereits Grundlage für die vorausgegangenen Bebauungspläne in den zu überplanenden Bereichen waren:
Aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „In den Gewannen Kreuzgarten“ der Gemeinde Oberderdingen von 1995 sind die festgesetzten Lärmpegelbereiche abgeleitet. Alle weiteren Aussagen aus dem Gutachten sind veraltet und wurden deshalb durch zwei neuere schalltechnischen Untersuchungen von ISIS aktualisiert:
Die Schalltechnische Untersuchung „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) von Dezember 2011 und die Schalltechnische Untersuchung „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) – 7. Abschnitt von März 2012. Sie treffen Aussagen zur Beurteilung der Lärmimmissionen auf die Umgebung und legen notwendige Schutzmaßnahmen fest, die entsprechend in die „1. Gemeinsame Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) 6. und 7. Abschnitt“ als Festsetzung übernommen wurden.

7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Robert-Bosch-Ring. Der bestehende Wendehammer hat durch die Weiterführung des Robert-Bosch-Rings und die Anlage eines Wendehammers in westlicher Richtung seine Funktion verloren. Deshalb wir wird die Fläche zu-

rückgebaut und von der Firma Schwarz gekauft. Sie wird nun als private Erschließung des Geländes genutzt und ist in der jetzigen BP-Änderung nicht mehr als Straße gekennzeichnet.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das Areal ist voll erschlossen und die Entsorgung über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Gemäß gesetzlicher Grundlage ist das Niederschlagswasser von Flächen, die bebaut bzw. befestigt werden, zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit einem verhältnismäßigen Aufwand geschehen kann.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Abstandserlass NRW 2007

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne im Industriegebiet 6. und 7. Abschnitt war der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 1990 und 2007 zugrunde gelegt worden. Der Abstandserlass regelt die zulässigen Abstände zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen anhand von 7 Abstandsklassen.
Da sich die Regelung bewährt hat, wird der Abstandserlass NRW in seiner aktuellen Fassung von 2007 auch der 1. gemeinsamen Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen“ (Kreuzgarten) 6. und 7. Abschnitt zu Grunde gelegt.

Zulässig

Gewerbebetriebe aller Art sind zulässig, wenn sie unter Anlagen oder Betriebsarten der Abstandklassen V, VI und VII der Abstandsliste 2007 (NRW) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad fallen. Somit werden nicht verträgliche Betriebe ausgeschlossen.

Zusätzlich werden aus der Abstandsklasse IV die Nrn. 72, 73 und 76 zugelassen, damit die Firma Schwarz am Standort bleiben und sich erweitern kann. Relevante geruchsemittierende Abfälle nach der GIRL sind jedoch nicht zugelassen. Die Zulässigkeit kommt durch eine Umschlüsselung dieser Nummern von Abstandsklasse V zu Abstandsklasse IV bei der letzten Änderung der Abstandsliste NRW im Jahr 2007 zustande.
Erläuterung zu den Anlagen-/ Betriebsarten :
Nr. 72a: Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 Kilowatt oder mehr
Nr. 72b: Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 15.000 Quadratmetern oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr.
Nr. 73: Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen und mehr
Nr. 76: Offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt.

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen sind ebenfalls zulässig.

Ausnahmen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse

untergeordnet sind gemäß §8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme dient der Sicherung und Belebung des Betriebsgeländes, das durch seine Lage und trotz der getroffenen Sicherungsvorkehrungen schon öfter von Einbrüchen betroffen war.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Industriegebiet ausnahmsweise zugelassen, um eine gewisse Flexibilität bei zukünftigen Nutzungsänderungen im Gebiet zugunsten der Ansiedlung dieser Anlagen zu ermöglichen.

Ebenso ausnahmsweise zugelassen werden die der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen gem. §14 (2) BauNVO. Hiermit wird die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser gewährleistet.

Unzulässig
Unzulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Nrn. 85 und 86 aus der Abstandsklasse V der Abstandsliste 2007 (NRW). Damit werden Steinbrüche, in den Sprengstoffe verwendet werden und Anlagen zum Brechen, Mahlen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet unzulässig. Damit wird dem Raumordnerischen Vertrag entsprochen, der am 03.01.2012 zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und der Gemeinde Oberderdingen geschlossen wurde.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15.00 m sichert den Bestand und gewährleisten eine in Bezug auf die Umgebung angemessene Höhenentwicklung. Die maximal zulässige GRZ entspricht den Maßgaben der Baunutzungsverordnung.
Zur Ermittlung der Gebäudehöhen sind aufgrund der bewegten Topographie verschiedene Bezugshöhen über Normalhöhennull festgelegt.
Für bautechnisch bedingte Auf- und Anbauten und für Kamine darf die zulässige Gebäudehöhe überschritten werden, ebenso für Hochregallager und Silos, mit einem gewissen einzuhaltenden Abstand. Die Ausnahmen sichern die Betriebsabläufe und notwendige Vorgaben zum Wohl der Allgemeinheit (Kaminhöhe).

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da bereits im Bestand, aber auch im Hinblick auf die vorgesehene industrielle Nutzung von Gebäudelängen über 50.00 m auszugehen ist, gewährleistet die abweichende Bauweise angemessene bauliche Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen.

9.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Vermeidung weitergehender Versiegelung und Sicherung der städtebaulichen Gesamterscheinung sind Carports, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur 3 Ein- bzw. Ausfahrten pro Grundstück mit einer Breite von je höchstens 13.00 m zulässig.

9.5 Führung von Versorgungsleitungen

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind aus sicherheits- und gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Beleuchtung sind Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen für die Straßenbeleuchtung auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung des Leitungsbestands und zur Gewährleistung der Zugänglichkeit ist auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger einzutragen.

9.7 Pflanzgebote

Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung im Plangebiet wurden die Pflanzgebote aus den vorausgegangenen Bebauungsplänen weitestgehend übernommen und weiterentwickelt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Schonung des Wasserhaushalts sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit aufgrund der Nutzungsart kein Eintrag von Schadstoffen in das Erdreich zu befürchten ist.

10.2 Einfriedungen

Lebende Einfriedungen wie Sträucher und Hecken sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,5 m Höhe über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
Bei allen Einfriedigungen sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

10.3 Gebäudefassaden und Werbeanlagen

Zur Sicherung eines Mindestanspruchs an das städtebaulichen Erscheinungsbild sind grelle Anstriche mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig.
Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Erscheinungsform begrenzt.

10.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen und in die dafür vorgesehenen Kanäle einzuleiten. Zur Regenrückhaltung und aus ökologischer Sicht ist es wünschenswert es in Zisternen zu speichern und zu nutzen. Ist eine Nutzung innerhalb des Gebäudes vorgesehen, so ist das Gesundheitsamt zu beteiligen.