

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tannenweg“ in Külsheim-Uissigheim gemäß § 12 BauGB

**Gemarkung: Külsheim-Uissigheim
Stadt Külsheim**

Begründung mit

- a) Umweltbericht**
- b) Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung**
- c) Eingriffs- und Ausgleichsuntersuchung**
- d) Schallimmissionsprognose**

Diese Unterlagen erhalten Sie bei der Stadt Külsheim direkt

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS EINGESCHRÄNKTE
GEWERBEGEBIET „TANNENWEG“ IN
KÜLSHEIM-UISSIGHEIM**

**RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES
SIND:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS 466)
 - Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- in den jeweils gültigen Fassungen -

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1.1 **GE/e** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.1.2 Einschränkung
Zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 genannten Betriebe, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und Nr. 4 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.3 Von den Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind die Nr. 1 - Wohnung für den Betriebsinhaber- zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 sind unzulässig.


1.2. Maß der baulichen Nutzung


(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

- 1.2.1 **0,8** Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- 1.2.2 **GH** Gebäudehöhe, siehe Einschrieb im Plan.
Die Traufhöhe wird festgesetzt auf maximal 7,50 m.
- 1.2.3. Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)
- 1.2.3.1 Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstgrenze. Sie wird an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Ausnahmen wie Schornsteine, Antennen usw. sind aus betriebsbedingten Gründen zulässig.


1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1  Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3.3  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

1.3.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

1.3.3.2  Vorgesehene Fläche für die Betriebsleiterwohnung

1.3.3.3  Vorgesehene Fläche für die Lager- und Unterstellhalle

1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

1.4.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.4.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.4 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Größe von 40 cbm zulässig.


1.5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1  Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.9.1 Wenn beim Bau des Gewerbebetriebes eine unvorhergesehene Grundwassererschließung erforderlich wird, ist diese nach § 49 (2) WHG anzuzeigen.
- 1.9.2 Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- 1.9.3 Bei der Baumaßnahme ist der Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und soweit diese keine umweltrelevanten Stoffe enthalten einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 1.9.4 Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten.
- 1.9.5 Entstehende Böschungen sind mit einer Mindestneigung 1:1,5 anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.
- 1.9.6 Betriebliche Umgangsflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Das anfallende Abwasser, häusliches und gewerbliches Abwasser sind an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.
Die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten und bebauten Flächen ist zu gewährleisten.
- 1.9.7 Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen.
Dem Landratsamt - Umweltschutzamt - ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.

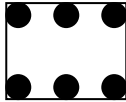
Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleiben vorbehalten.

1.9.8 Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

1.10. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.10.2

In der 2,5 m breiten Fläche sind im Osten 5 und im Süden 6 hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgrößen: Hochstämmige, Mindeststammumfang 12-14 cm

Zwischen den Bäumen sind einreihig gebietsheimische Sträucher zu pflanzen

Pflanzabstand: 1,50 m

Pflanzgrößen: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm



Die verbleibende Fläche ist als Wiese einzusäen.

Die Bepflanzung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

Der Pflanzvollzug ist spätestens 2 Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung nachzuweisen. Die vorgegebene Artenliste im Anhang der Eingriffs- und Ausgleichs-Untersuchung ist zu beachten.

1.11. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

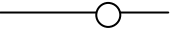
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.11.1   Geltungsbereichsgrenze

1.13. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

1.13.1 Beim Verdacht von Altablagerungen auf dem Baugrundstück ist vom Bauherrn sofort die Stadt zu verständigen.

1.13.2 **8622** Flurstücknummer

1.13.3  bestehende Grenzen

1.13.4 Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

1.13.5 Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,50 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.)
Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

1.13.6 Im Vorfeld von Baumaßnahmen darf die Lagerfläche insgesamt nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar geräumt werden. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

1.13.7 Beim Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung

dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muss auf die Ordnungswidrigkeiten des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

1.13.8

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Eiersheim/Uissigheim/Gamburg“, Zone III B. Die Schutzgebiets-Rechtsverordnung vom 07.05.1990 ist zu beachten. Die Erdwärmee-nutzung (mit Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) ist auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B nicht gestattet.

Külsheim, den 25. Januar 2012, geändert am 12. Juli 2012

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIET „TANNENWEG“ IN KÜLSHEIM- UISSIGHEIM

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7. S. 358

- | | |
|--|--|
| 1.1. Außengestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren. |
| 1.2. Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | a) Lager- und Unterstellhalle:
Zulässig sind Sattel- und Pultdächer, Dachneigung 15° bis 25°. Als Dachdeckung darf nur blendfreies Material verwendet werden.
b) Betriebsleiterwohnung und Nebenanlagen
Zulässig sind freie Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 35°. Als Dachdeckung darf nur blendfreies Material verwendet werden. |
| 1.3. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) | Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. |
| 1.4. Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | Gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Entwässerungsflächen sind offene Einfriedungen bis 2,00 m Höhe und mit min. 0,50 m Abstand von den öffentlichen Flächen zulässig.
Sichtflächen sind oberhalb 0,70 m frei zu halten. |

Gegenüber privaten Grundstücken sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m als offene Zäune möglich.

1.5. Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

Külsheim, den 25. Januar 2012



ZEICHENERKLÄRUNG

113 NACHRICHTLICHER HINWEIS

- Beim Verdacht von Altablagerungen auf dem Baugrundstück ist vom Bauherrn sofort die Stadt Küssheim zu verständigen.
- 8622** Flurstücknummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- ◇— bestehende Grundstücksgrenze
- Lagerung und Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Fundstachen auf dem Grundstück siehe Anhang

LEGENDE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

- LAGERHALLE NEU
- UNTERSTELLHALLE NEU
- FLÄCHE WOHNUNG BETREIBSINHABER
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- PFLANZGEBOT § 9 (1) 24a BauGB
- NICHT BEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE / BEBAUBARE FLÄCHE / GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
- STELLPLATZE + VERKEHRSFLÄCHE
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Geltungsbereichsgrenze § 9 (7) BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

GEZ/e	ART DER NÜTZUNG	
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL	
11 / 10	BAUWEISE	DACHFORM
		DACHNEIGUNG

DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET IST ÜBER DEN OFFENTLICHEN WEG FLST. NR. 6331 ERSCHLOSSEN
 ABWASSER UND WASSER KANN AN DIE VORHANDENEN OFFENTLICHEN LEITUNGEN IM WEG FLST. NR. 6331 ANGESCHLOSSEN WERDEN.

GE/e	0
GRZ 0,8	GFZ 1,6
11	TH < 7,5 m

An den Spitzengärten



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "TANNENWEG" KÜSSIGHEIM GEMASS § 12 BauGB

ARCHITEKT

ÄNDERUNGEN	
DATUM	BEZUG

BAUHERR / FIRMA PAUL & MATTHIAS BERBERICH GbR
 MASSSTAB/1:250 BLATT NR./ 1 DATUM / PR.NR./ 87391/GEZ/ BBAU 26.08.2011
 JURGEN HENRICH DPL. ING./ARCHITEKT/STADTPLANER
 97800 KÜSSIGHEIM, MÜLKERWEG 8, TEL. 09345/228, FAX 1919
 97817 WEIHERIM, BREZLAUER STRASSE 10, TEL./FAX 09342/5707

h/b = 594.0 / 610.0 (0.48m)