



---

**Textteil**

**zum  
Bebauungsplan und  
zu den örtlichen Bauvorschriften**

**„GEWERBEGEBIET WILHELMSHÖHE I“**



**Bresch Henne Mühlिंगhaus**

**BHM Planungsgesellschaft mbH**

**BDLA**

Heinrich-Hertz-Straße 9 • 76646 Bruchsal • fon 07251-98198-0 • fax -29 • info@bhmp.de  
Rheinstraße 99.4 • 64295 Darmstadt • fon 06151-81297-768 • fax -769 • www.bhmp.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Iris Mahn-Milla

Projekt 200955-1

Stand: 26.07.2011

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>1</b>
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
A1 Art der baulichen Nutzung .....	2
A3 Bauweise .....	5
A4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
A5 Stellung der baulichen Anlagen .....	6
A6 Stellplätze und Garagen .....	6
A7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
A8 Flächen mit Leitungsrecht .....	6
A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
A10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers .....	7
A12 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind .....	7
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>8</b>
B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	8
B2 Werbeanlagen .....	8
B3 Grundstücksgestaltung.....	8
B4 Einfriedungen.....	9
B5 Niederspannungsfreileitungen.....	9
<b>C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
C1 Umsetzung der Maßnahmen .....	10
C2 Waldabstand.....	10
C3 Wasserschutzgebiet .....	10
C4 Unterirdische Versorgungsleitungen .....	10
C5 Bodenfunde und Denkmalschutz.....	10
C6 Baugrund und Grundwasser.....	11
C7 Erdwärmenutzung.....	11
C8 Zisternen .....	11
C9 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe .....	11
C10 Auffüllungen.....	12
C11 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen .....	12
<b>D HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN .....</b>	<b>13</b>

## 1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) \*
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) \*
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) \*
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) \*
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2011 (BGBl. I S. 282) \*
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BlmSchV) vom 14.03.1997, zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 2 der Verordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I Nr. 59, S. 1643) \*
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** vom 11.05.1992, GBl. S. 330, zuletzt geändert durch Anpassungsverordnung vom 25.04.2007 GBl. S. 252 \*
- **Wassergesetz für Baden – Württemberg (WG)** vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. Nr. 13, S. 565) \*
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) \*

\* in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

## 2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone dargestellt.

### A1.1 GE – Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

Das gesamte Gewerbegebiet wird im Sinne von § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO wie folgt gegliedert:

1. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie sie in der nachstehenden Sortimentsliste im Einzelnen bezeichnet sind, sowie Vergnügungsstätten.
2. Ausnahmsweise zulässig ist:  
Einzelhandelsnutzung auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- oder Veredelungsbetrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Baugrundstück zugeordnet ist. Dabei ist unter Berücksichtigung von Satz 1 Einzelhandel höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 20% Nutzfläche Einzelhandel zu 80% Nutzfläche der sonstigen gewerblichen Nutzung des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.
3. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für die im GE bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie sie nachstehend im Einzelnen bezeichnet sind, Folgendes festgesetzt:
  - Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden, nachstehend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig. Soweit es Nutzungsänderungen zu Warensortimenten, die die nachstehend genannten Betriebe bislang nicht genehmigt führen, angeht, sind solche Nutzungsänderungen zu anderweitigen oder zusätzlichen Warensortimenten nur zulässig, soweit es nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente betrifft.
  - Maßgeblich für die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die für die nachstehend aufgeführten Betriebe jeweils bislang genehmigte Verkaufsfläche.

Optik-Markt,  
FISStck. Nr. 1456, Schwarzwaldstr. 103  
Einzelhandel mit Foto/Film, Optik und Zubehör  
Baugenehmigung vom 02.04.1996  
genehmigte Verkaufsfläche: 90,65 m<sup>2</sup>

Einzelhandelsbetrieb für Blumen  
FISStck. Nr. 1465, Daimlerstraße 17  
Einzelhandel mit Schnitt-/Topfblumen und Zubehör  
Baugenehmigung vom 19.04.2010,  
genehmigte Verkaufsfläche: 117,11 m<sup>2</sup>.

**Apotheke**

Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen, Drogerie- und Parfümeriewaren

FISStck. Nr. 1465, Daimlerstraße 17

Baugenehmigung vom 19.04.2010

genehmigte Verkaufsfläche: 77,04 m<sup>2</sup>.

**Lebensmitteldiscounter**

FISStck. Nr. 1468, Daimlerstr. 1-5

Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel und Getränke

Baugenehmigung vom 25.03.2002

genehmigte Verkaufsfläche: 797,87 m<sup>2</sup>

**Bäckerei/ Konditorei,**

FISStck. Nr. 1468, Daimlerstr. 1-5

Einzelhandel mit Back- und Konditoreiwaren

Baugenehmigung vom 25.03.2002

genehmigte Verkaufsfläche: 33,92 m<sup>2</sup>

**Getränkemarkt,**

FISStck. Nr. 1483, Daimlerstraße 6,

Einzelhandel mit Getränken,

Baugenehmigung vom 11.08.1997,

genehmigte Verkaufsfläche: 404,23 m<sup>2</sup>.

**Einzelhandelsbetrieb für Computer und Zubehör,**

FISStck.Nr. 1484, Daimlerstr. 26,

Einzelhandel mit Computern und Zubehör

Baugenehmigung vom 19.10.2006,

genehmigte Verkaufsfläche: 89,78 m<sup>2</sup> .

**Einzelhandelsbetrieb für Büromaterial, Schreibwaren, EDV**

FISStck.Nr. 1484, Daimlerstr. 26

Einzelhandel mit Büromaterial, Schreibwaren, EDV,

Baugenehmigung vom 19.10.2006,

genehmigte Verkaufsfläche: 280,63 m<sup>2</sup>.

**Tankstellenshop**

FISStck.Nr. 1464, Marxzeller Str. 90

Einzelhandel mit Reisebedarf

Baugenehmigung vom 22.03.1999

genehmigte Verkaufsfläche: 91,32 m<sup>2</sup>

**4. Zusätzlich gilt:**

Im GE 1: Nicht zulässig sind  
Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Anlagen für sportliche Zwecke,  
Betriebe und Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen.

Im GE 2: Nicht zulässig sind Tankstellen.

Sortimentsliste:

Gemäß der „Neuenbürger Liste“ des Einzelhandelsgutachtens der CIMA vom März 2011 (siehe Anlage zum Bebauungsplan) gelten

als zentrenrelevante Sortimente:

Antiquitäten  
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babies)  
Bücher  
Computer/Zubehör, Telekommunikation  
Elektroartikel (inkl. Kleinelektrowaren)  
Foto  
Geschenkartikel  
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Hausrat  
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf  
Musikinstrumente  
Optik  
Schuhe  
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung  
Schreibwaren  
Schnittblumen  
Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)  
Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)  
Uhren und Schmuck  
Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

als nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren  
Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)  
Kioskbedarf/Zeitschriften

**A1.2 SO 1 Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel**

§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Im SO 1 gilt: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Supermarkt mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Getränke mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup>.

**A1.3 SO 2 Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung kleinflächiger Einzelhandel**

§ 11 Abs. 2, § 1 Abs. 7 BauNVO

Im SO 2 gilt: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>. Hiervon sind Drogerie- und Parfümeriewaren einschließlich eines Randsortimentes auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 520 m<sup>2</sup> als Hauptbetrieb zulässig. Darüber hinaus sind ergänzend auf 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb untergeordnete Nebenleistungen aus dem nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zulässig, wenn diese sich vollständig von den im Hauptbetrieb zulässigen Sortimenten unterscheiden.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil als Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen (bestehend aus Wandhöhe und Firsthöhe) festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze festgesetzt. Für das SO 2 ist zusätzlich eine Höchstgrenze für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angegeben.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist

- im vorderen Grundstücksbereich (straßenseitig) die hintere Kante der Oberkante des Gehweges oder Schrammbordes in der Mitte der baulichen Anlage,
- im rückwärtigen Grundstücksbereich die im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche im Bereich des Baukörpers.

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist

- für die Wandhöhe der Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. der obere Abschluss der Wand (bei Flachdächern).
- für die Firsthöhe die Oberkante Dachhaut des Firstes.

Siehe dazu die Anlagen 1.1 und 1.2.

Bei talwärts fallenden Grundstücken darf die im vorderen Grundstücksbereich ermittelte Höhe baulicher Anlagen bis zur Hälfte der überbaubaren Fläche, jedoch max. 25 m Tiefe waagrecht beibehalten werden. Siehe dazu Anlage 1.3.

Bei bergseits steigenden Grundstücken kann die im rückwärtigen Grundstücksbereich ermittelte Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise bis zur Hälfte der überbaubaren Fläche, jedoch max. 25 m Tiefe waagrecht beibehalten werden. Siehe dazu Anlage 1.3.

Für die Ermittlung der straßenseitigen Bezugspunkte gelten für die Anliegergrundstücke jeweils die Schwarzwaldstraße, Daimlerstraße und Boschstraße. Die Marxzeller Straße / L 565 ist für die Ermittlung ausgeschlossen.

## A3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil als abweichende Bauweise festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand jedoch mit einer Längenbeschränkung von 90m.

## A4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Baugrenzen und Baulinien laut Darstellung im zeichnerischen Teil umschlossen.

**A5            Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauliche Anlagen sind mit Ihrer Längsseite in Doppelpfeilrichtung gemäß Darstellung des zeichnerischen Teils zu errichten.

**A6            Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**A7            Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen sind dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Unterbau und Belag zu befestigen (z.B. mit Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster).

Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Fläche wird eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 8 cm festgesetzt.

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschleppen und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Phacelie) zu begrünen.

Als Leuchtmittel für alle Anlagen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumniederdruck- oder Natriumhochdruckdampflampen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und Leuchtmittel mit einer Leistung von < 30W.

Lichtwerbungen und Fassadenbeleuchtungen sind nachts zwischen 1 und 6 Uhr auszuschalten.

**A8            Flächen mit Leitungsrecht**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf den zu belastenden Flächen ist ein Leitungsrecht (lr) zugunsten der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt.

**A9            Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Bei den Anpflanzungen kann von den Standorten der Planzeichnung abgewichen werden, die Anzahl ist mindestens einzuhalten.

Bei PKW-Stellplätzen auf nicht öffentlichen Grundstücken ist nach je 5 eben-  
erdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum gemäß der nachstehenden Ar-  
tenliste zu pflanzen.

Bei Baumpflanzungen sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume zu  
verwenden (siehe Auswahlliste), Pflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt,  
mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm.

Die offene Pflanzfläche ist mindestens in einer Größe von 10 m<sup>2</sup> anzulegen,  
gegen Überfahren zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup>, sind die  
Wände mit Rankpflanzen zu begrünen (Auswahl siehe nachstehende Liste).

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang  
durch Neupflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen.

Auswahlliste standortgerechte Laubbaumarten (nicht abschließend)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Auswahlliste Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (nicht abschließend)

<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe (~ 10 m)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein (~ 8 m)
<i>Aristolochia macrophylla</i> *	Pfeifenwinde (~ 6-10 m)

in Nordexposition außerdem

<i>Hedera helix</i>	Efeu (~ 10 m)
---------------------	---------------

## **A10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz- mauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die für die öffentlichen Verkehrsflächen und im zeichnerischen Teil dargestell-  
ten erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind von den Eigentümern zu  
dulden. Ausnahmsweise kann die Böschung durch eine Stützmauer oder die  
Stützmauer durch eine Böschung ganz oder teilweise ersetzt werden. Es wird  
darauf hingewiesen, dass die Zustimmung des jeweiligen Trägers der Stra-  
ßenbaulast erforderlich sein kann.

## **A12 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

In der Planzeichnung sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltge-  
fährdenden Stoffen belastet sind, gemäß Planzeichenverordnung gekenn-  
zeichnet. Sollte im Straßenrandbereich innerhalb der gekennzeichneten Flä-  
che Erde ausgehoben werden, ist diese auf PAK, Schwermetalle und Mineral-  
ölkohlenwasserstoffe (MKW) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsor-  
gen (siehe dazu Hinweise unter C 12).

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

### **B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **B1.1 Dachform, Dachneigung**

Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet GE 1 sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäude zulässig.

im Gewerbegebiet GE 2 sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

Die Dachneigung darf max. 35° zur Waagerechten betragen.

Ausnahmsweise können abweichende Dachformen und Dachneigungen für Fertigungsgebäude zugelassen werden.

#### **B1.2 Fassadengestaltung**

Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind in der Längenentwicklung durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder durch Rankgerüste in Abschnitte von mindestens 8 und höchstens 15 m zu gliedern.

### **B2 Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Unzulässig sind:

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),

Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude überragen.

### **B3 Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche als mindestens 3,0 m breite, landschaftsgärtnerisch angelegte und bepflanzte Grünflächen oder als PKW-Stellplatzflächen anzulegen. Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.

Notwendige Stützmauern innerhalb der privaten Baugrundstücke dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.

## **B4 Einfriedungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedung ausschließlich zulässig:

- Metallgeflecht, bis zu einer Höhe von 1,60 m,
- Heckenbepflanzung, auch mit eingelegtem Metallgeflecht, bis zu einer Höhe von 1,60 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m.

Im Übrigen sind als Einfriedungen ausschließlich zulässig:

- Metallgeflecht
  - Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht
- jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Einfriedung ist

- im vorderen Grundstücksbereich (straßenseitig) die hintere Kante der Oberkante des Gehweges oder Schrammbordes,
- im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich die im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Einfriedung.

## **B5 Niederspannungsfreileitungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE**

### **C1 Umsetzung der Maßnahmen**

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich und kann im Rahmen der Erschließungsplanung noch verändert werden.

Für sämtliche Ausbaubereiche sind genehmigungsfähige Freiflächenpläne entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes zu erstellen und mit den Bauanträgen den Genehmigungsbehörden vorzulegen.

Mit den Bauherren/Eigentümern werden entsprechende vertragliche Regelungen zur Duldung der für den Straßenneubau notwendigen Böschungflächen auf den privaten Baugrundstücken im Rahmen der Grundstücksverkäufe getroffen. Dies gilt ebenso für die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Beton-Rückenstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine einschließlich des hälftigen Bordsteines, die auf den Baugrundstücken zu dulden sind.

### **C2 Waldabstand**

In den im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommenen Waldabstandsflächen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung gemäß § 4 Abs. 3 LBO zur Nutzung der Grundstücke zu beachten.

### **C3 Wasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe I“ liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Pfinztal“. Die Rechtsvorschriften des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

### **C4 Unterirdische Versorgungsleitungen**

Im öffentlichen Bereich sind vom jeweiligen Versorgungsträger die Kabelleitungen so zu planen und zu verlegen, dass der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zwingend vorzusehen.

Bei Unterschreitung des vom Versorgungsunternehmen vorgegebenen Abstandes zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger gem. DIN 18920 und RAS-LGL 4 (Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen) zu errichten.

### **C5 Bodenfunde und Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt wird (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## **C6 Baugrund und Grundwasser**

Gebäudeteile, die in wasserführende Hangschichten einbinden, sind als wasserdichte Wanne auszubilden.

Für unvermeidbare Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Enzkreis) zu beantragen.

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen ist grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen erforderlich.

## **C7 Erdwärmenutzung**

Das Baugebiet befindet sich zwar innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone H1B) des Wasserschutzgebietes „Pfinztal“. Dennoch ist die Nutzung von Erdwärme bei der gegebenen hydrogeologischen Situation nicht von vorne herein ausgeschlossen. Die Zulässigkeit der Erdwärmenutzung ist jedoch grundstücksbezogen im Detail zu prüfen.

## **C8 Zisternen**

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, nicht mit wasserführenden Teilen verbunden werden dürfen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist. Der Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 und/oder Nr. 3 TrinkwV 2001 hat die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist, sind bei der Errichtung dauerhaft als solche mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser!“ zu kennzeichnen.

## **C9 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des § 62 WHG und der Anlagenverordnung VAwS Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Umweltamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter oder nur gering verunreinigter Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter unbelasteter Erdaushub sind den Anforderungen der LAGA entsprechend möglichst ei-

ner Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, nach Absprache mit dem Amt für Abfallwirtschaft und Gebäudemanagement ordnungsgemäß zu entsorgen.

Den LAGA - Richtlinien entsprechend mit Schadstoffen stärker verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material) sowie Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle (Sonderabfälle) gegen Nachweis über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu beseitigen. Auskünfte hierzu erteilen die Abfallberater des Enzkreises (Tel. 07231/354838).

## **C10      Auffüllungen**

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die technischen Regeln der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen sind dabei zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.W. über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.4.2004 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über LAGA Z 0 dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Enzkreis zur Auffüllung verwendet werden.

## **C11      Altlasten, schädliche Bodenveränderungen**

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Enzkreis (Umweltamt) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

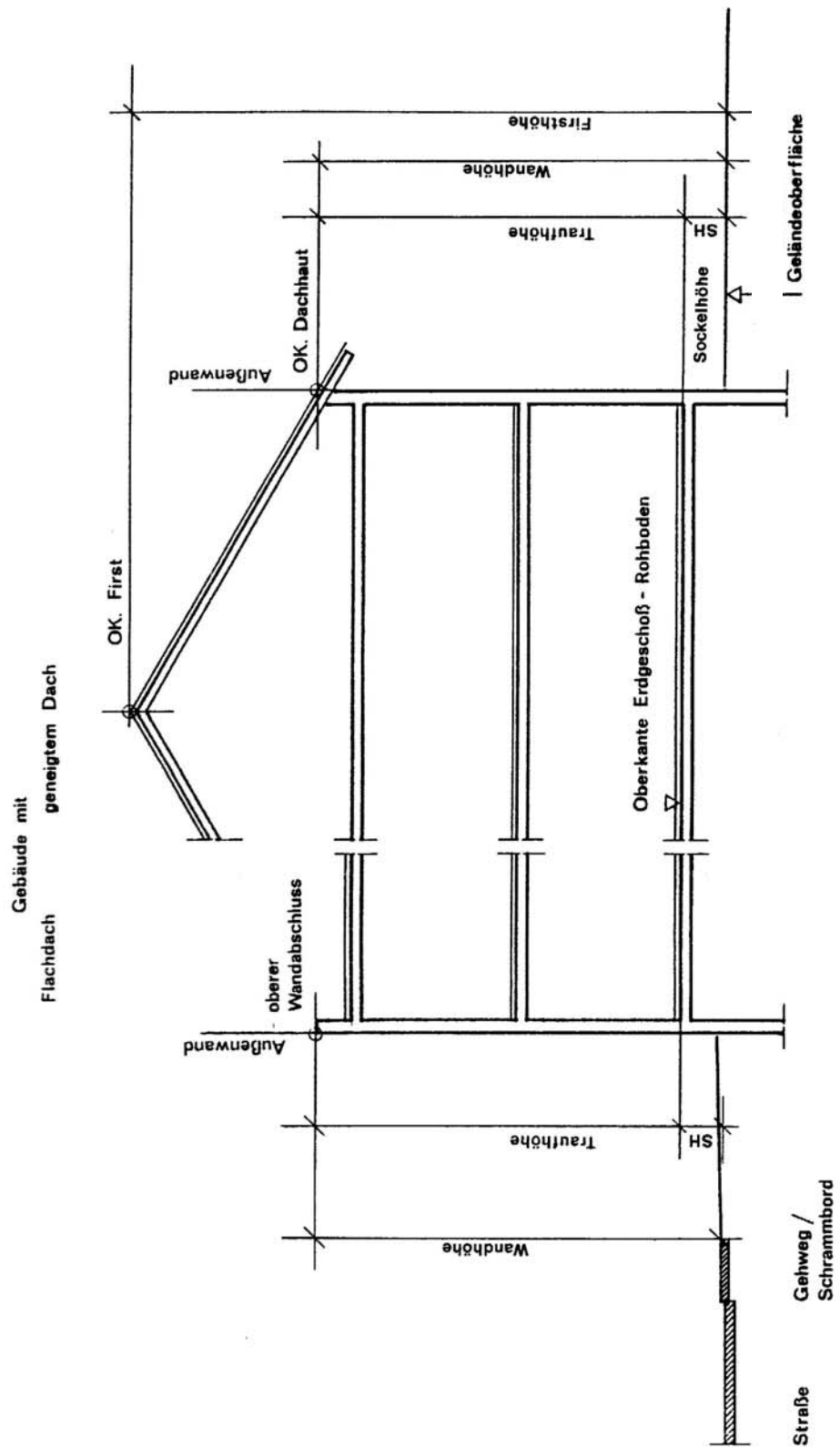
Neuenbürg, .....

.....

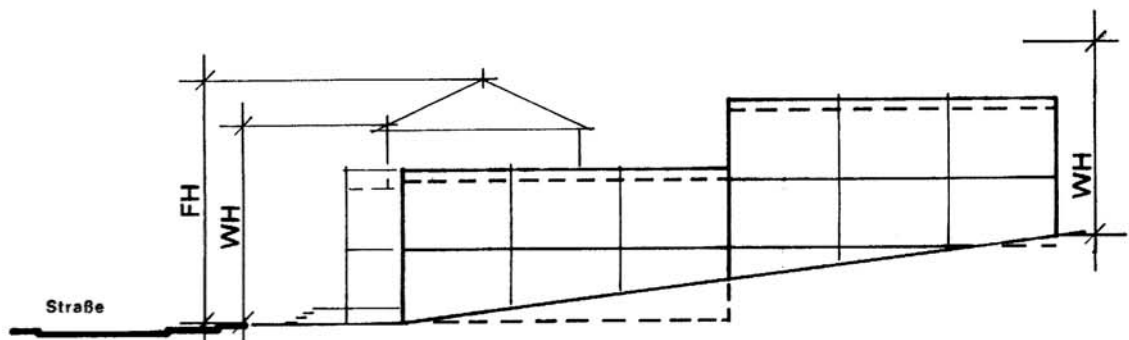
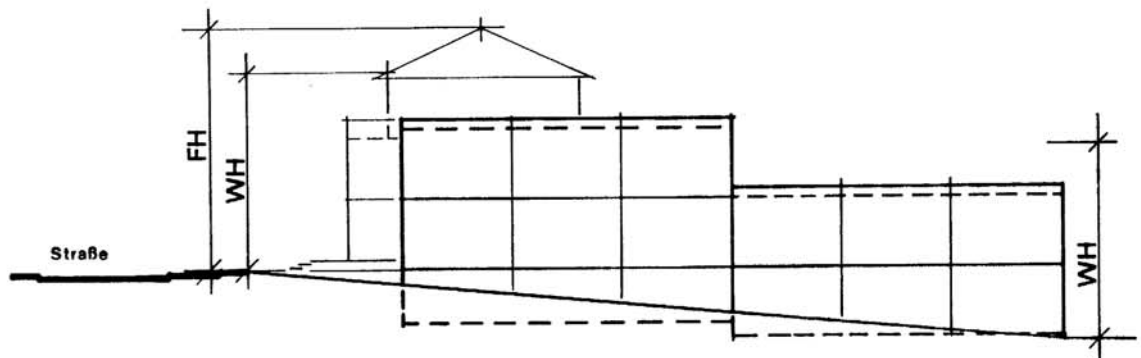
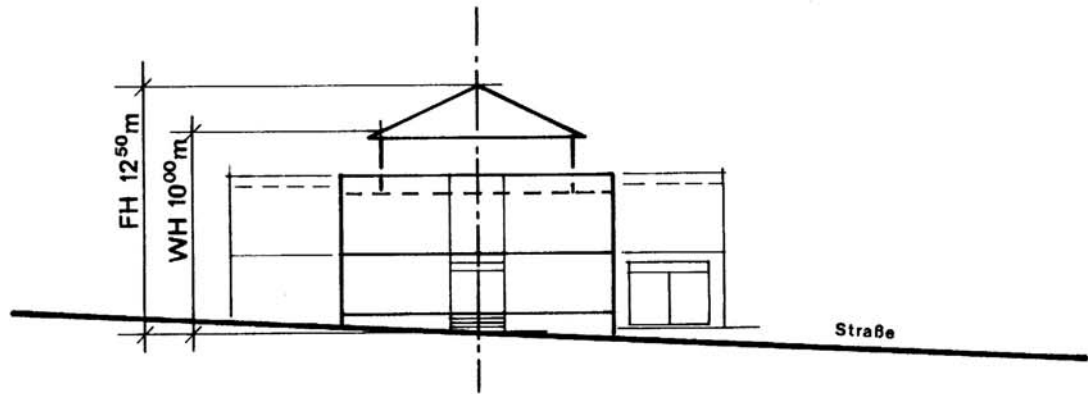
Horst Martin  
Bürgermeister

## D HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

### Anlage 1.1 zu den Textlichen Festsetzungen A2 - Bezugspunkte



### Anlage 1.2 zu den Textlichen Festsetzungen A2 - Bezugspunkte



### Anlage 1.3 zu den Textlichen Festsetzungen A2 - Bezugspunkte

