



NEUENBÜRG

mit ARNBACH · DENNACH · WALDRENNACH · ROTENBACH

Die malerische Stadt an der Enz

**Textliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften,
nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

zum

Bebauungsplan

„GEWERBEGEBIET WILHELMSHÖHE II“



Bresch Henne Mühlinghaus

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, Dipl.-Ing. Dorothee Reimertz

Projekt 200955

Stand: 20. Juli 2010

INHALT	SEITE
1. DIE RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	1
2. DIE RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	1
3. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .	2
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
A1 Art der baulichen Nutzung	3
A2 Maß der baulichen Nutzung	4
A3 Bauweise	4
A4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
A5 Stellung der baulichen Anlagen.....	5
A6 Stellplätze und Garagen	5
A7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
A8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	6
A9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	7
A12 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	7
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	9
B2 Werbeanlagen	9
B3 Grundstücksgestaltung.....	9
B4 Einfriedungen.....	9
B5 Niederspannungsfreileitungen.....	10
B6 Umgang mit Niederschlagswasser	10
C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE	11
C1 Umsetzung der Maßnahmen	11
C2 Waldabstand.....	11
C3 Wasserschutzgebiet	11
C4 Hochspannungsfreileitung	11
C5 Bodenfunde und Denkmalschutz.....	12
C6 Baugrund und Grundwasser.....	12
C7 Erdwärmenutzung.....	12
C8 Entwässerung	12
C9 Zisternen	13
C10 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe	14
C11 Auffüllungen.....	14
C12 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen	15
C13 Schallschutz.....	15
D ANLAGEN	16
Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen A1	16

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) *
- **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 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) *
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) *
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) vom 14.03.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) *
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** vom 11.05.1992, GBl. S. 330, zuletzt geändert durch Anpassungsverordnung vom 25.04.2007 GBl. S. 252 *
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 13.12.2005 (GBl., S. 2745), zuletzt geändert durch Gesetz am 17.12. 2009 (GBl. S. 809, 816) *
- **Wassergesetz für Baden – Württemberg (WG)** vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 802) *
- **Wasserhaushaltsgesetz Baden – Württemberg (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) *
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) *

* in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 814), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen A1
Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007, Abstandsliste 2007
- Anlage 2 zu den Textlichen Festsetzungen A2 – Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen - Bezugspunkte
- Begründung Teil 1 mit Anlage Regelschnitte
- Begründung Teil 2 - Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Büro Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde mit den Anlagen Bestandsplan und „Forstrechtliche Ausgleichsflächenplanung im Naturschutzgebiet Eyach- und Rotenbachtal“
- Öffentlich rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Neuenbürg und dem Land Baden-Württemberg (Forst BW)
- Zusammenfassende Erklärung
- Schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Juni 2008
- Auswirkungsanalyse der GMA, November 2008

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:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren-, nahversorgungsrelevanten und in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten, wie sie nachstehend im Einzelnen bezeichnet sind, sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Zusätzlich gilt

Im GE 2: Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V gem. Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Ministerialblatt NRW Nr. 29, S. 659, siehe Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen). Nicht zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze.

Im GE 3: Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,

Kunst/Antiquitäten,

Baby-/Kinderartikel,

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,

Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren

Foto/Optik,

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel,

Kunstgewerbe,

Musikalienhandel

Uhren/Schmuck

Spielwaren,

Sportartikel,

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

Lebensmittel, Getränke,

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

Als in der Regel zentrenrelevante Sortimente gelten:

Teppiche (ohne Teppichböden),

Blumen,

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

A1.2 SO – Sondergebiet Einzelhandel

§ 11 BauNVO

Im SO 1 gilt: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Getränke mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.060 m².

Im SO 2 gilt: Zulässig ist ein Betrieb als Café mit Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m².

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.

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

- im vorderen Grundstücksbereich (straßenseitig) die hintere Kante der Oberkante des Gehwegs oder Schrammbords 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 2.1 und 2.2.

Bei talwärts fallenden Grundstücken kann 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 2.3.

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 2.3.

Für die Ermittlung der straßenseitigen Bezugspunkte gelten die Planstraßen 1, 2 und 3. 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 ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Baugrenzen 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

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen der Bebauung und dem Waldrand im Norden und Westen des Planungsgebiets wird die Entwicklung von magerem Grünland festgesetzt. Ein geeignetes Vorgehen ist die Selbstbegrünung der Flächen und die Pflege durch einmalige Mahd im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Das in die Wiesenfläche einbezogene erdüberdeckte Regenrückhaltebecken sowie die Versickerungsmulden sind mit Saatgut aus regionaler Herkunft zu begrünen. Die Versickerungsmulde kann bei Bedarf auch zwei- bis dreimal jährlich gemäht werden.

Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen sind dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau 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 m² 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.

Eine Beleuchtung des am Westrand des Geltungsbereiches nördlich der L 565 am Waldrand verlaufenden Weges ist nicht zulässig.

A8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf den zu belastenden Flächen ist gemäß Planeinschrieb ein Leitungsrecht (lr) zugunsten der zuständigen Versorgungsträger oder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr + fr + lr) zugunsten der zuständigen Versorgungsträger und der Stadt Neuenbürg festgesetzt.

A9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sämtliche Umfassungsbauteile (Außenwände, Dächer, Decken, Fenster, Fenstertüren etc.) der Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräumen oder ähnlichen schutzwürdigen Nutzungen sind gemäß den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Stand November 1989, folgendermaßen auszubilden:

Gemäß den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Lärmpegelbereichen gilt im

- Lärmpegelbereich III:

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Büroräumen: 30 dB, bei Wohnungen: 35 dB

- Lärmpegelbereich: IV

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Büroräumen: 35 dB, bei Wohnungen: 40 dB

- Lärmpegelbereich: V

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Büroräumen: 40 dB, bei Wohnungen: 45 dB

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Diese Festsetzungen sind nur bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden anzuwenden. Bestehende Gebäude sind hiervon ausgenommen und nur im Falle von Erweiterungen oder Änderungen betroffen.

A10 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.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Planstraßen 1, 2 und 3 mindestens 1 Baum je 15 lfm Straßenlänge zu pflanzen. Im Bereich von Grundstückszufahrten kann von der Festsetzung abgewichen werden, solange ein alleearter Charakter erhalten bleibt.

Bei PKW-Stellplätzen auf nicht öffentlichen Grundstücken ist nach je 5 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum gemäß der nachstehenden Artenliste zu pflanzen.

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

Die offene Pflanzfläche ist mindestens in einer Größe von 10 m² anzulegen, gegen Überfahren zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 50 m², 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)
---------------------	---------------

A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und im zeichnerischen Teil dargestellten erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind von den Eigentümern zu dulden. Ausnahmsweise kann die Aufschüttung/ Abgrabung durch eine Stützmauer oder die Stützmauer durch eine Aufschüttung/ Abgrabung ganz oder teilweise ersetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast 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 umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet. 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

Es 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 in Abschnitte von mindestens 8 und höchstens 15 m zu gliedern durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste.

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 zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind zu gestalten als Grünflächen, Mindestbreite 3,0 m, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt, oder als PKW-Stellplatzflächen. 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 Gehwegs oder Schrammbords,
- 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.

B6 Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen dezentral zurückzuhalten und gegebenenfalls zu behandeln. Das nicht vor Ort verwendete, versickerte oder verdunstete Niederschlagswasser kann gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die max. Drosselwassermenge wird festgelegt auf 20 l/s pro ha Baugrundstücksfläche.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Siehe dazu die Hinweise unter C8.

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 Bordsteins, 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 II“ liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Pfinztal“. Die Rechtsvorschriften des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

C4 Hochspannungsfreileitung

An der Nordgrenze wird das Planungsgebiet von der 110kV - Freileitung Schwann - Enztal mit beidseitigem Schutzstreifen von je 10,5 m Breite tangiert. Innerhalb der beidseitigen Schutzfläche ist eine Bebauung unzulässig, andere Nutzungen sind mit dem Energieversorgungsträger (EnBW) abzustimmen.

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.

Vor Baubeginn sind Bodengutachten zu erstellen, um Informationen über Grundwasserstände und Schichtwasservorkommen zu erhalten. Damit kann frühzeitig Planungssicherheit bezüglich des Erfordernisses von wasserdichten Wannen geschaffen und der Bedarf für vorübergehende Grundwasserhaltungen ermittelt werden. Für evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

C7 Erdwärmenutzung

Das Baugebiet befindet sich zwar innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone HIB) 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.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten für Erdwärmenutzung ist im Geltungsbereich eher ungünstig. Erdwärmesonden werden nur ausnahmsweise und nur nach vorhabensbezogener Prüfung zugelassen werden.

C8 Entwässerung

Geeignete bauliche, technische und sonstige Maßnahmen und Anlagen zur vorgeschriebenen dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen sind z.B. bauliche Rückhalteräume, Zisternen, Schächte, Retentionsspeicher, Mulden, Rigolen. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert in einem Entwässerungsantrag darzustellen und zur Genehmigung einzureichen.

Für die Errichtung und den Betrieb der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen sind u.a. die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die DIN-/DWA-Normen und öffentlich-rechtliche Vorschriften und Gesetze, zu beachten und einzuhalten.

Die Größe der vorgeschriebenen Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen errechnet sich nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 auf der Basis eines 5-jährigen Regenereignisses.

Die Anlagen zur privaten dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer, hinsichtlich der Herstellung, des Betriebs, der Funktion regelmäßig zu prüfen, zu kontrollieren, zu reinigen, zu warten, und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten.

Für die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetze (z.B. Abwassersatzung, etc.), zu beachten und einzuhalten. Entsprechende Antrags- und Genehmigungsverfahren sind vom Grundstückseigentümer zu stellen bzw. zu veranlassen.

Aufgrund der topografischen und geologischen Typologie des Baugebietes sind Rückstaugefahren aus den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanälen nicht auszuschließen.

Gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind vom Grundstückseigentümer geeignete technische Maßnahmen wie z.B. Rückstauklappen, Hebeanlagen, etc. vorzusehen bzw. zu realisieren.

Die Entwässerung der Untergeschosse von Gebäuden und baulichen Anlagen ist je nach Höhenlage der Entwässerungspunkte in Bezug auf das öffentliche Kanalnetz bzw. der vorgesteckten Hausanschlüsse nicht im Freispiegel möglich. Hier sind, zur geordneten Schmutzwasserentsorgung, vom Grundstückseigentümer geeignete technische Maßnahmen (z.B. Hebeanlagen) vorzusehen bzw. zu realisieren.

Für die Einleitung von häuslichem Schmutzwasser, gewerblichen und industriellem Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz, sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetze (z.B. Abwassersatzung, etc.), zu beachten und einzuhalten. Entsprechende Antrags- und Genehmigungsverfahren sind vom Grundstückseigentümer zu stellen bzw. zu veranlassen.

C9 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.

C10 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 einer 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).

C11 Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, 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.

C12 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.

Altlasten sind im Plangebiet, was die Baugrundstücke anbelangt, nicht bekannt. Allerdings ist eine Belastung mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Straßenrandbereich der Marxzeller Straße bekannt. Hierzu wurden vom Ing. Büro Engel, Knittlingen, Bodenuntersuchungen durchgeführt und Grundwassermessstellen errichtet. Sollte im Straßenrandbereich Erde ausgehoben werden, ist diese auf PAK, Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen (siehe A 12).

C13 Schallschutz

Dieser Bebauungsplan enthält umweltbezogene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Der Bauleitplan setzt die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, fest.

Der Nachweis des Schallschutzes gemäß DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigung ist vom Bauherrn zu führen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ Ausgabe November 1989 - berichtigt August 1992, DIN 4109/A1, Ausgabe 2001, und das Beiblatt 1 zu DIN 4109 Anlage 4.2/2, Ausgabe 1989, sind ausweislich der Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) vom 6. Mai 2009 (GABl. S. 127) in der Liste der Technischen Baubestimmungen aufgenommen und veröffentlicht. Fundstelle: GABl. 1990 S. 831, 1993 S. 185 und 1990 S. 859, wobei die Änderung A1 bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erhältlich ist.

Die gesamte DIN 4109 kann bei der Stadt Neuenbürg während der üblichen Sprechzeiten im Stadtbauamt, Zimmer 5 (Vorzimmer des Stadtbauamts), Marktstraße 1, 75305 Neuenbürg eingesehen werden.

Neuenbürg,

Für den Gemeinderat:

.....
Horst Martin
Bürgermeister

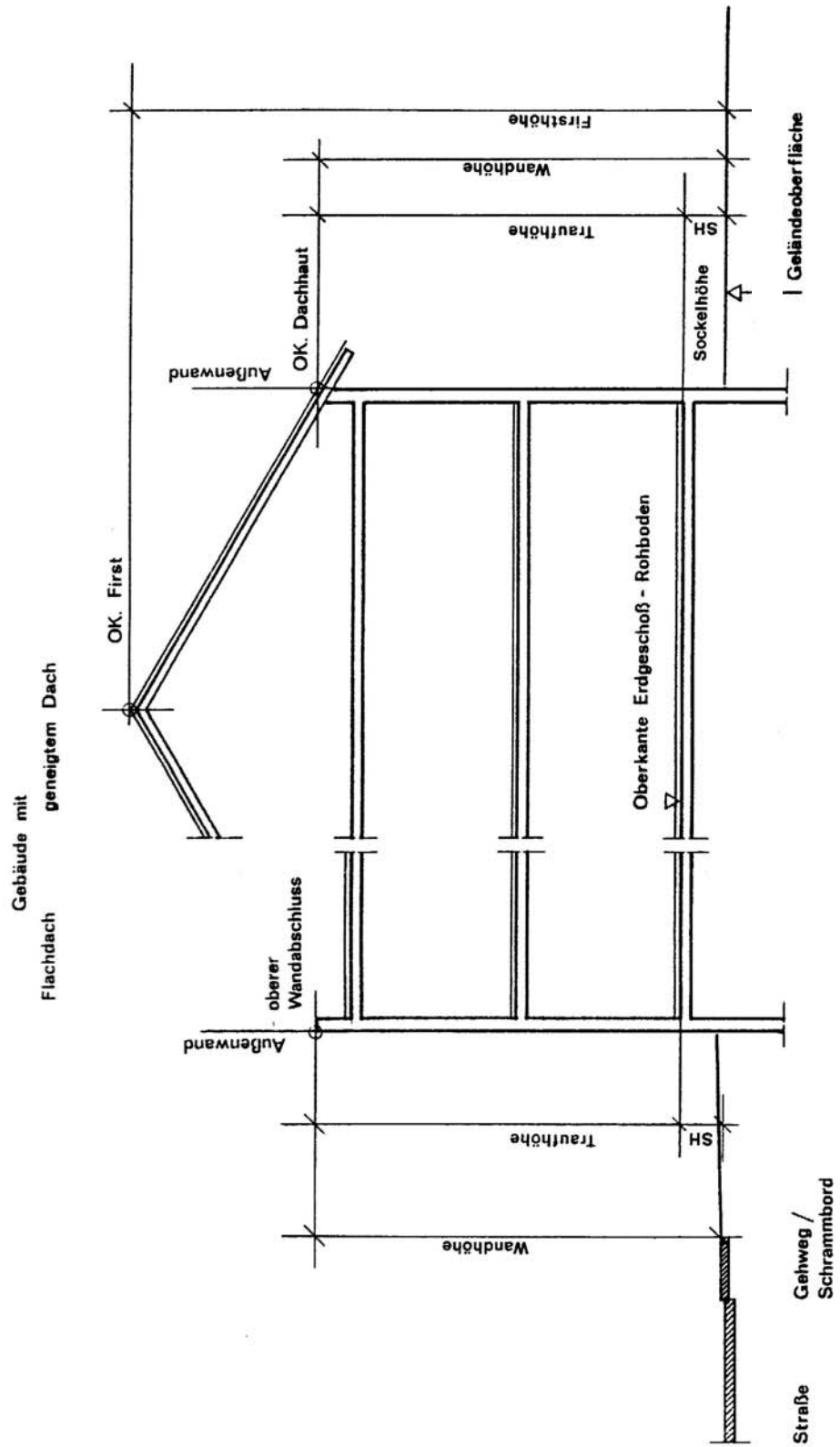
D ANLAGEN

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen A1

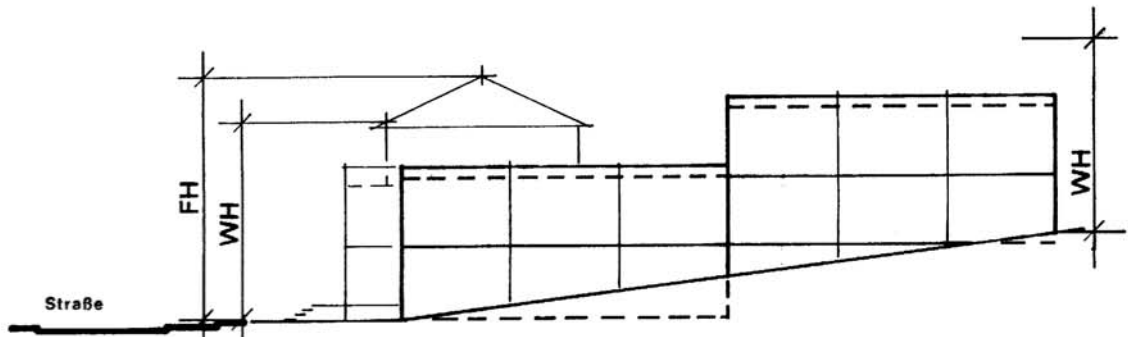
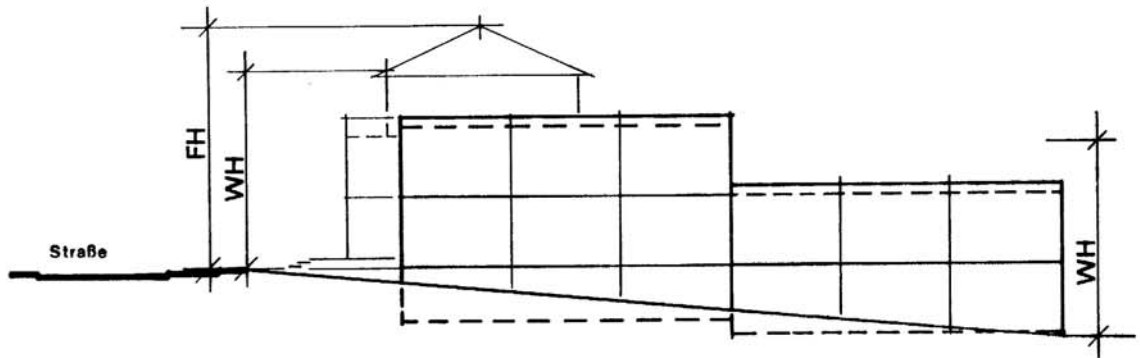
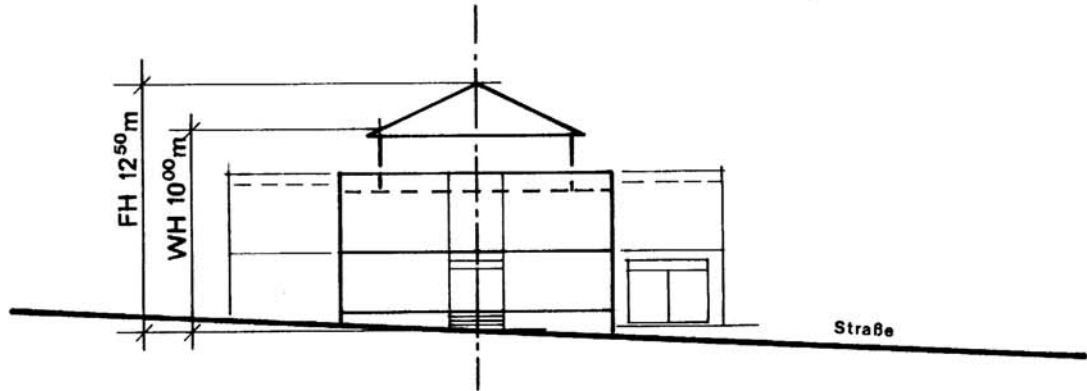
Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007

ABSTANDSLISTE 2007

Anlage 2.1 zu den Textlichen Festsetzungen A2 HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN - Bezugspunkte



Anlage 2.2 zu den Textlichen Festsetzungen A2 HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN – Bezugspunkte



Anlage 2.3 zu den Textlichen Festsetzungen A2 HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN – Bezugspunkte

