

STADT ADELSHEIM
Gemarkung Adelsheim
Teiländerung Bebauungsplan "Business-Park Adelsheim"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

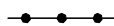
BauNVO § 4



Gewerbegebiet 1 GE 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

BauNVO § 19



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Gebäudehöhe)

BauNVO § 18

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

GH

Gebäudehöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE,
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

BauNVO § 22 Abs. 4

BauNVO § 23 Abs. 3

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe
Dachneigung	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

SD = Satteldach / PD = Pultdach / FD = Flachdach / SH = Sheddach

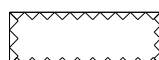
FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10



Sichtwinkelflächen

§ 22 Abs.1 Nr. 1a StrG-BW



Straßenabstandsfläche 20,00 m zur Bundesstraße B292

VERKEHRSFLÄCHEN



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 26



Böschungen / Gräben

GRÜNFLÄCHE

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15



Grünfläche öffentlich

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15



Grünfläche privat



Pflanzfläche 1



Pflanzfläche 2



Pflanzfläche 3

FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a



Bäume anpflanzen, unmaßstäblich

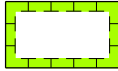
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a



Sträucher anpflanzen, unmaßstäblich

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB



Feldhecken (§ 30 und § 33 BNatSchG)

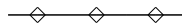
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



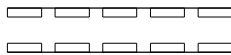
Leitungen oberirdisch / Gräben (begrünte Mulde / Trapezgraben)

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB



Leitungen unterirdisch

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

G

Graben zugunsten höherliegender Grundstücke (Gemeinde/Privat)

K

Kabel zugunsten Versorgungsträger Netze BW

L

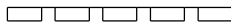
Leitung zugunsten Gasversorgung

BauGB § 9 Abs. 7

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



Grenze des Plangebietes der Teiländerung



Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplan "Business-Park Adelsheim "

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017 S. 3634)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 2017 S. 3786)
3. LANDESBYBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO BW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
5. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. 2013 S. 1274)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. S. 432)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 S. 2542)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. S. 706)
7. GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. 2010 S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. S. 2513)
8. GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
9. BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.10.2017 (BGBl. I S. 3465)
10. LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2004 (BGBl. 2004 S. 908)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (BGBl. S. 809, 815)
11. BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBodSchV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. 1999 S. 1554)
zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.10.2017 (BGBl. I S. 3465)

TEIL I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 1

- 1.1 Von dem im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzung werden Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. BauNVO § 1 Abs.6
- 1.2 Im GE1 werden keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen. BauNVO § 1 Abs.9

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 1

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird auf max. 20,00 m, bzw. 36,00 m über der Bezugsebene begrenzt. Die Gebäudehöhen ergeben sich aus den Planeintragungen.
- 2.2 Als Bezugsebene für die Gebäudehöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche in der Gebäudemitte vor Beginn der Erdarbeiten. BauNVO § 18 Abs. 1
- 2.3 Die lichte Geschosshöhe darf 40,00 m nicht überschreiten.
- 2.4 Die sichtbare talseitige Fassadenhöhe darf 39,00 m nicht überschreiten.
- 2.5 Die max. Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile wie Pfeiler, Stützen, Dachvorsprünge und Schornsteine überschritten werden. BauNVO § 18 Abs. 2

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. BauNVO § 23
- 3.2 Garagen und Nebenanlagen (Nebenanlagen kleiner 40 m³ umbauter Raum) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt mind. 5,00 m und bei Garagen mit einer Zufahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1,00 m betragen. BauNVO § 23
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand muss zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante $\geq 1,50$ m bzw. dem Eckpfosten $\geq 2,00$ m betragen. BauNVO § 12 Abs. 6
BauNVO § 14 Abs. 2
- 3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind auch innerhalb von Teilbereichen der Pflanzstreifen, am Gebietsrand zulässig, wenn hierfür an anderer Stelle des betroffenen Grundstückes eine flächenmäßig gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

4. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN NUTZUNG

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 2

- 4.1 Bei der in der offenen Bauweise max. zulässigen Gebäudelänge von 50,00 m wird bei der abweichenden Bauweise abgewichen. Die max. zulässige Gebäudelänge beträgt in der abweichenden Bauweise 200,00 m. BauNVO § 22 Abs. 1,2 u. 4
- 4.2 Sofern keine zwingende Gebäudestellung hinsichtlich der Firstrichtung festgesetzt wurde, sind die Gebäude senkrecht oder parallel zur Baugrenze anzuordnen.

5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 10

- 5.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 11

- 6.1 Je Baugrundstück mit einer Länge bis zu 200,00 m an öffentlichen Straßen sind max. 2 Zufahrten zulässig.
- 6.2 Die max. zulässige Zufahrtsbreite beträgt 10,00 m.

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 13 u. 14

- 7.1 Mulde/Trapezgraben in privaten und öffentlichen Grünflächen sind zur Aufnahme und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers (auch aus den Nachbargrundstücken) zulässig bzw. anzulegen.
- 7.2 Die Mulden/Trapezgräben sind dauernd zu unterhalten und deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Überfahrten können durch verrohrte Teilstücke oder überfahrbare Mulden von max. 10,00 m Länge zu Lasten des betroffenen Grundstückes hergestellt werden.
- 7.3 Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangs-entleerung und für Drainagen.
- 7.4 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen und Verfüllen ist unzulässig.

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB

- 8.1 Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 25

- 9.1 Grundsätzlich ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 9.2 **PFLANZFLÄCHE 1 (PF1)**
Die Straßenabstandsflächen entlang der B292 werden als Extensivwiese mit Gehölzanzpflanzungen angelegt. Hierzu sind die Flächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen oder einer geeigneten landwirtschaftlichen Saatgutmischung eingesät. Je 150 m² Fläche ist 1 heimischer Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mind. 16-18 cm) gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes in Gruppen oder Reihen anzupflanzen und zu unterhalten. Auf der straßenabgewandten Seite sind zusätzlich Strauchgruppen aus standortheimischen Arten anzupflanzen (Pflanzdichte 1 Strauch je 2 m² Gehölzfläche). Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizide sind nicht zulässig.
- PFLANZFLÄCHE 2 (PF2)**
Die Flächen zur Randeingrünung innerhalb des Baugrundstückes im Osten sind nach Darstellung des Bebauungsplanes mit einer Breite von 6-17 m festgesetzt. Die Flächen sind mit standortheimischen Laubbäumen (1 Hochstamm je 100 m² Fläche), Sträuchern und Heistern (Pflanzdichte 1 Strauch/Heister je 2,5 m² Fläche) zu bepflanzen, so dass ein stellenweise unterbrochener aber sonst dichter und gestufter Gehölzstreifen entsteht. Die Artenliste des Grünordnungsplanes ist zu beachten.
- PFLANZFLÄCHE 3 (PF3)**
Die Pflanzflächen werden als Extensivwiese mit Gehölzanzpflanzungen angelegt. Hierzu sind die Flächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen oder einer geeigneten landwirtschaftlichen Saatgutmischung eingesät. Je 150 m² Fläche ist 1 heimischer Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mind. 16-18 cm) gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes in Gruppen oder Reihen anzupflanzen und zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizide sind nicht zulässig.
- 9.3 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern in verschiedenen Arten nach der beigefügten Pflanzliste durchzuführen. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auf den jeweiligen Flächen erfolgen.
- 9.4 Die Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen können durch Ein- und Ausfahrten mit max. 10,00 m Breite unterbrochen werden, wenn hierfür an anderer Stelle des betroffenen Grundstückes eine Ersatzpflanzung erfolgt.
- 9.5 Pro 8 Stellplätze ist ein Pflanzbeet von mind. 4 m² Größe mit einem Baum, im Stellplatzbereich auf dem Grundstück, anzulegen.
- 9.6 Mit den Bauarbeiten in der Fläche soll vor Mitte Februar oder nach Anfang August begonnen werden, ansonsten sind zur Vermeidung von Bodenbrütern die Flächen alle 2 Wochen zu mähen und 1,5 m hohe Pfosten mit Flatterbandstreifen im Raster von 15 m aufzustellen.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 26 und StrG § 12 Absatz 5

- 10.1 **HINWEIS:**
Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die angrenzenden Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung in Privateigentum.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten.)

11. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 20

- 11.1 **MASSNAHMEN:**
Zur Minderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft, insbesondere des Wasser- und Klimaerhaltunges, sind die Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken zu sammeln, auf begrünten Flächen zu puffern und der Verdunstung oder dem Grundwasser (breitflächige Versickerung über belebte bewachsene Bodenschicht) zuzuführen. Überläufe in das private und öffentliche Mulden-/Graben- bzw. das entsprechende Regenwassersystem sind zulässig.
- 11.2 **FLÄCHEN:**
Die Ausstattung dieser Flächen erfolgt durch die Pflanzgebote und Modellierung sowie weitere technische Maßnahmen zum Zwecke der Rückhaltung von Oberflächenwasser von Dachflächen, wie Schaffung von Retentionsvolumen auf den einzelnen Grundstücken.
- 11.3 Feldhecken am östlichen Plangebietsrand sind zu erhalten und zu schützen.

12. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 21

- 12.1 Leitungsrecht zur Überleitung von Niederschlagswasser von den oberliegenden auf die nachfolgenden, untenliegenden Grundstücke. Das Leitungsrecht beinhaltet auch die Versickerung von Niederschlagswasser.

13. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 24

- 13.1 Die Straßenbeleuchtung und Beleuchtung von Außenanlagen der Betriebe ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonenden und energiesparenden Leuchtmitteln (LED-Leuchten) auszustatten.

14. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

BauGB § 9 Absatz 6

- 14.1 **ALTLASTEN**
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg und §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren.
Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Fachdienst Umwelt abzustimmen.
- 14.2 **BODENSCHUTZ**
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 202 BauGB schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten).
Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.
Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Stauässe etc.).
In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Arbeits-, Lager- und Abstellflächen sollten zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenverdichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
Soweit der Erdaushub keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält, soll dieser soweit als möglich zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.
- 14.3 **ZUFÄLLIGE FUNDE**
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. § 20 DSchG
- 14.4 **BIOTOPE**
Bei den im Lageplan dargestellten besonders geschützten Feldgehölze bzw. -hecken handelt es sich um nach § 24a Abs. 1 NatSchG. besonders geschütztes und kartiertes Biotop.
- 14.5 **ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN**
Der Grünordnungsplan wird in Teilen Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die darin aufgezeigten Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden den Grundstücken auf denen ein Eingriff innerhalb des Plangebietes erfolgt zugeordnet. Die Gemeinde schließt, sofern noch nicht rechtlich abgesichert, dazu einen öffentlich rechtlichen Vertrag ab. § 20 DSchG
- 14.6 **GEOTECHNISCHE HINWEISE**
Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen.
Bei geplanten Versickerungseinrichtungen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) hingewiesen und ein entsprechendes hydrogeologisches Versickerungsgutachten empfohlen. Auf ausreichend Abstand zu Fundamenten ist wegen der Gefahr von Ausspülung lehrerfüllter Spalten zu achten.
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung bzw. Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 14.7 **GEOthermie**
Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe beschränkt ist. Wir empfehlen, dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis - Umweltschutzamt - im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.

- 14.8 **BETRIEB VON ZISTERNEN**
Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasser und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestelle dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).
- 14.9 **UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN**
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu bearbeiten, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemische Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.
Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.
Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.
Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend zu prüfen.

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN LBO § 74

15. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND BEGRÜNUNG

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 1

- 15.1 Als Fassadenmaterial sind keine reflektierenden Materialien zulässig.
- 15.2 Die Gebäudefassaden sind durch Farbe, Materialien, Wandöffnungen oder Gebäudevor- und -rücksprünge ab einer Größe von 200 m² geschlossener Außenwandfassade zu gliedern.
Als Grundfarbe der Fassade ist grau vorzusehen und im Ton horizontal alle 8,00 m Richtung First heller zu gestalten.
- 15.3 Dachmaterialien, die potentiell Schadstoffe freisetzen können (wie unlackierte Metall-eindeckungen aus Zinn, Blei oder Kupfer) sind nicht zulässig.
- 15.4 Maßgebend für die Begrünung der Ostansicht sind die Festsetzungen der Ziffer 9.2 Pflanzfläche 2 (PF2). Es dürfen nur Hochstamm-Bäume ab 5,00 m Baumhöhe gepflanzt werden.
- 15.5 Die Begrünung ist mit Art, Anzahl und Größe im Baugesuchsverfahren darzustellen.

16. WERBEANLAGEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 2

- 16.1 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
Pro Fassadenseite sind max. 2 Werbeanlagen zulässig.
- 16.2 Werbeanlagen an den Wänden sind in Schriftzügen aus Einzelbuchstaben oder Symbolen bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.
- 16.3 Die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbung, sowie wechselnder und laufender Lichtwerbung am Himmel ist unzulässig.
- 16.4 Zulässig sind angestrahlte Werbeanlagen, direkt leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

17. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 3

- 17.1 Die nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch mit heimischen Gehölzen und Stauden anzulegen und zu unterhalten.
- 17.2 PKW-Stellplätze, Zugänge, Geh- und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden. Eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten.
a) Unbelastete Dachflächenabwässer sollten nach Möglichkeit gesammelt und der Bewässerung bzw. der Brauchwassernutzung zugeführt werden.
b) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- 17.3 Stellflächen für LKW und Schwerfahrzeuge sowie betriebliche Umgangsflächen (Hof- und Lagerflächen) sind mit einem wasserundurchlässigen Belag herzustellen.

18. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 1

- 18.1 DN 0° - 10° Die Dachneigung wird im GE1 auf 0°-10° festgesetzt
- 18.2 Garagen werden nur mit geneigten Dächern zugelassen.

19. NIEDERSpannungSFREILEITUNGEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 4

- 19.1 Freileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

20. EINFRIEDUNGEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 4

- 20.1 Einfriedungen einschl. Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 2,00 m über Straßenhöhen nicht überschreiten.
- 20.2 Natursockel dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedungshöhe anzurechnen.
- 20.3 Entlang von öffentlichen Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen dürfen Einfriedungen nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- 20.4 Als Material für Einfriedungen sind zulässig:
- heimische Heckenpflanzen
- Drahtgeflecht oder Gitterzäune auf max. 0,50 m hohen Sockelmauern.
- 20.5 Einfriedungen aus Drahtgeflechten oder Gitterzäune zur freien Landschaft hin sind mit gebietsheimischen Gehölzen, Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

21. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

LBO § 95

- 21.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (BauGB § 2 Abs. 1)
und ortsübliche Bekanntmachung

vom: 22.10.2018
am: _____

Als Entwurf (BauGB § 3 Abs. 2) beschlossen

am: 22.10.2018

Frühzeitige Beteiligung der Bürger (BauGB § 3 Abs. 1)
Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung

vom: _____ bis: _____

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (BauGB § 4 Abs. 1)
und der Nachbargemeinden (BauGB § 2 Abs. 2)

vom: _____ bis: _____

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB u. § 74 LBO) des Gemeinderates

am: _____

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften nach BauGB § 10 Abs. 3

am: _____

Ausfertigungsvermerk

Die hier vorliegende Teiländerung Bebauungsplan "Business-Park Adelsheim", Gemarkung Adelsheim bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum _____, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Datum _____, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI, entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Adelsheim vom _____. Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für die Teiländerung des Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensverkerke).

Zur Beurkundung: Adelsheim, den

gez. Bernhardt, Bürgermeister