



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Zulässig sind alle im § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Es gilt folgende Einschränkung :

Einzelhandelsbetriebe

Im „Gewerbegebiet“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf folgender nahversorgungs- bzw. zentren-relevanter Sortimente an Endverbraucher nicht zulässig :

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Haushaltswaren
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit produzierenden Betrieben oder Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und die Gesamtverkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes werden außerdem die Zulässigkeit von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben sowie Erotik-Fachmärkten ausgeschlossen.

Tankstellen

Zulässig sind nur Betriebs-Tankstellen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO)

Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3. BauNVO)

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

Wohnnutzung – § 8 (3) 1. BauNVO

Zulässig ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Die maximal zulässige Wohnfläche wird auf 120 m² begrenzt.

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

2.1. maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im „Gewerbegebiet“ maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Die Höhenangabe erfolgt in ...m über Normalhöhenull (NHN).

Für Silos, Aufzugsschächte, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Im ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 280,00 m zulässig sind.

Wird durch das Anbringen einer Überdachung (ohne seitlich geschlossene Wandflächen) zwischen einzelnen Hauptbaukörpern die genannte maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten, so ist dieses nur dann zulässig, wenn die Oberkante dieser Dachfläche eine Höhe von 113,00 m über Normalhöhenull ((NHN) nicht überschreitet.

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

4.1. Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sind in einem Flächenumfang von 70 % extensiv mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht und zusätzlicher Isolier-/Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

In der Flächenbilanz können mehrere Gebäude rechnerisch zusammengefasst werden. Dachflächen von Gebäuden mit einer Höhe $\geq 125,00$ über Normalhöhenull brauchen nicht begrünt zu werden und bleiben bei der Bilanzierung begrünter Dachflächen unberücksichtigt.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, wobei Ausfälle in der Begrünung zu ersetzen sind.

Diese Vorgabe gilt auch bei Neu- und Anbauten auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits baulich genutzten Flächen des Geltungsbereiches.

4.2. Beleuchtungsanlagen

Für die Ausleuchtung der privaten Erschließungs- und Freiflächen ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-Leuchtmittel, Bewegungsmelder u. ä.) vorzusehen.

5. Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 (1) 23. b BauGB)

5.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 30 % der im Bebauungsplan ausgewiesenen und durch ein Planzeichen dargestellten PKW-Stellplätze zu überdachen. Diese Dachflächen sind vollständig mit Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme zu versehen (Photovoltaik-Anlagen oder thermische Solar-Anlagen).

6. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

6.1. Pflanzgebote

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen und naturnahe, standortgerechte Grünbestände anzulegen :

PFG 1 Anlage einer naturnahen Fläche zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich der RRB-Muldensohle wird mit einer standorttypischen Saatgutmischung für gewässerbegleitende Hochstaudensäume aus gebietseigenem Saatgut angesät. Da die Flächen aufgrund der Teilversickerung und gedrosselten Entleerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der geplanten gewerblichen Bebauung lediglich temporär stärkerer Vernässung ausgesetzt sind, wird sich langfristig ein Mischbiotop aus Fettwiese und gewässerbegleitenden Hochstauden entwickeln, deren Anteil auf jeweils 50% geschätzt wird.

Pflege: Mahd einmal im Jahr im Juni mit Abfuhr des Mähguts

PFG 2 Anlage naturnaher Böschungsflächen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen wird eine autochthone Saatgutmischung „Saum“ angesät. Im Böschungsbereichen des RRBs wird sich diese teils zur gewässerbegleitenden Hochstaudenflur entwickeln.

Pflege: abschnittsweise Mahd alle 2 bis 3 Jahre im März mit Abfuhr des Mähguts

PFG 3 Eingrünung des Plangebiets durch das Anpflanzen von Feldhecken

Zur Eingrünung des Plangebiets sind in den gekennzeichneten Bereichen geschlossene Heckenpflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die gebietsheimischen Straucharten sowie eingestreute Heister gemäß Pflanzliste 1 „Bäume und Sträucher“ zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pflege: abschnittsweise auf den Stock Setzen im 15-jährigen Turnus

PFG 4 Anlage eines naturnahen Auwalds

Der gekennzeichnete Bereich wird im Anschluss an den bestehenden Auwald „Kleiner Bach“ mit gebietsheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste 2 „Ufergehölze“ bepflanzt. Zur Pflege werden die Ufergehölze im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Zur Eingrünung des Plangebietes sind in den gekennzeichneten Bereichen gebietsheimische, großkronige Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1 „Bäume und Sträucher“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6.2. Pflanzbindung

Der im Bebauungsplan mit einer „Pflanzbindung“ dargestellte Bereich sowie die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen.

B Hinweise

Baufeldräumung

Um potenzielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden, dürfen eine Baufeldräumung und ein Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28.(29.) Februar eines Jahres erfolgen.

Schutzgut „Boden“

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten – dieses sind :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg – „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoff-Recyclingmaterial“, vom 13.04.2004
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2007 (Az. 25-8980.08M20 Land/3)

Aufgestellt : Sinsheim, 04.03.2020/28.04.2021/14.06.2021/26.11.2021/11.07.2022 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Pflanzliste 1 „Bäume und Sträucher“

Großkronige Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide

(einzelne Silber-Weiden werden als Element der Aue im Nordteil der Hecke PFG 3 gepflanzt)

Klein- und mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen
Heister, 1x v. oB., Höhe: 100 - 150 cm

Heimische Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide

Pflanzliste 2 „Ufergehölze“

Großkronige Bäume

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide

Klein- und mittelkronige Bäume

Acer campestre
Betula pendula

Feld-Ahorn
Hänge-Birke

Qualitäten:

Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen
Heister, 1x v. oB., Höhe: 100 - 150 cm

Heimische Sträucher

(geeignet für ein Gebüsch feuchter Standorte)

Frangula alnus
Salix caprea
Salix cinerea
Salix rubens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Faulbaum
Sal-Weide
Grau-Weide
Fahl-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten:

Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm