



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Ehemalige Kelterhalle/Winzerhalle,
Stadt Rauenberg

Planungsstand : Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Sondergebiet „Baum- und Landschaftspflege, Produktion von bioenergetischen Brennstoffen“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben, die Arbeiten in der Forst- und Landschaftspflege sowie der Baumpflege und -sanierung durchführen bzw. bioenergetische Brennstoffe und deren Nebenprodukte zu produzieren und zu vermarkten.

Zulässig sind damit alle in Verbindung stehenden baulichen Einrichtungen, wie auch Lager- und Abstellgebäude, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude mit Sozialräumen für die Mitarbeiter.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig sind Wohngebäude und Wohnungen. Dieses gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber.

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

2.1. Grundfläche/Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundfläche einer Bebauung beträgt 1.300 m². Hierauf werden die Flächen der lediglich überdachten, jedoch nicht allseitig umschlossenen Nebengebäude **nicht** angerechnet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,9 definiert die Summe der Grundflächen aller mit Haupt- und Nebengebäuden, einschließlich der gemäß des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen. Hierin einzubeziehen sind damit auch die Lagerflächen, sonstigen versiegelten Freiflächen und betrieblichen Zufahrtsflächen.

Bei dem rechnerischen Nachweis der in Anspruch genommenen Grundflächenzahl bleiben die im Bebauungsplan als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Grundstücksteile unberücksichtigt.

2.2. Traufhöhe

Die im Sondergebiet maximal zulässige Traufhöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die auf der an das Bestandsgebäude angrenzenden Freifläche vorhandene Geländehöhe von 156,23 m über NHN.

2.3. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gesamthöhen der Hauptgebäude sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Als unterer Bezugspunkt gilt die auf der an das Bestandsgebäude angrenzenden Freifläche vorhandene Geländehöhe von 156,23 m über NHN.

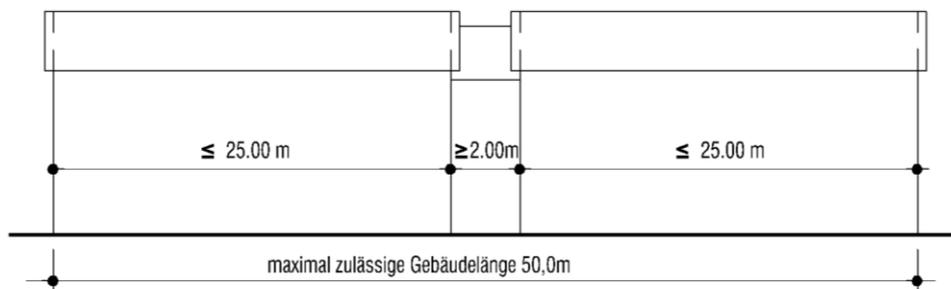
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Es wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Gebäude sind alle 25,00 m durch einen mindestens 1,00 m von der Gebäudeflucht zurückspringendes, mindestens 2,00 m breites Gebäudeteil zu gliedern.



5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Die zulässigen Flächen für Nebenanlagen, in Form von überdachten, jedoch nicht allseitig umschlossenen Flächen, sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die maximale Höhe wird für diese zulässigen Überdachungen mit 5,50 m, gemessen von der an die bauliche Anlage angrenzenden versiegelten Freifläche, angegeben.

Darüber hinaus sind außerhalb der überbaubaren Fläche untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden, abgesehen der im § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen, unzulässig. Dieses gilt jedoch **nicht** für überdachte Schüttgut-Boxen bis zu einer Höhe bis zu 4,00 m. Bezugspunkt der Höhenangabe ist die hieran unmittelbar angrenzende befestigte Freifläche.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)

Die Bauflächen, die im ausgewiesenen Sondergebiet in einem Abstand von 15,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße (K 4169) liegen, sind von jeglichen Hochbauten freizuhalten. Dieses gilt u. a. auch für Garagen, Carports, Lagergebäude und sonstige Nebengebäude, aber auch für Lagerflächen.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einem Abstand von 30,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße unzulässig.

7. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Auf der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Fläche ist gemäß den Angaben der Ziffer 10. der Schriftlichen Festsetzungen bzw. des Umweltberichtes zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

8. Regelungen für den Wasserabfluss (§ 9 (1) 16. BauGB)

Das im Sondergebiet von den Dachflächen bzw. der Hoffläche abfließende Oberflächenwasser ist in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Durch entsprechende Vorkehrungen ist darauf zu achten, dass die Zuleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet weder die Gewässerqualität, noch die Aufnahmefähigkeit des zuführenden Grabens bzw. des Vorfluters negativ beeinflussen kann.

Entsprechende Nachweise sind zu führen.

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

9.1. “CEF-Maßnahmen“

Um das Eintreten des Verbotstatbestandes der Schädigung von Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs.12 Nr. 3 BNatSchG) zu verhindern, müssen bei Umbau-Maßnahmen am Bestandsgebäude vor den Rodungsarbeiten folgende Maßnahmen durchgeführt werden :

9.1.1 Erhalt eines vorhandenen Nistkastens nördlich am Gebäude

Der von Dohlen besetzte Nistkasten nördlich am Gebäude ist zu erhalten und bei Umbauarbeiten am Gebäude innerhalb des festgelegten, im Umweltbericht genannten Zeitraumes wieder dort anzubringen.

9.1.2 Erhalt des Brutplatzes des Turmfalken

Der Brutplatz des Turmfalken an der Süd-Seite der Kelterhalle ist offen zu halten. Bei einer Beeinträchtigung durch Arbeiten im Dachbereich sind ggf. geeignete „CEF-Maßnahmen“ durchzuführen.

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

10.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen

Als Eingrünungs-Maßnahme ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ein geschlossener, flächiger Gehölzbestand zu entwickeln. Zu verwenden sind gebietsheimische Bau- und Straucharten gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem feldheckenartigem Aufbau. Dabei sind die Sträucher mehrreihig anzupflanzen.

Großkronige Bäume (Heistern) sind mittig im Heckenstreifen mit einem Pflanzabstand von ca. 15,00 m vorzusehen. Bei den klein- und mittelkronigen Baumarten beträgt der Pflanzabstand ca. 10,00 m bis 12,00 m.

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Zur Pflege werden die Strauchgehölze im 15-jährlichen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Nicht zugelassen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art.

10.2. Pflanzbindung für Einzelbäume

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Habitatpotenzial-Analyse mit anschließender vertiefender Betrachtung der Betroffenheit und Beurteilung des Eintretens der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kam zu dem Ergebnis, dass folgende Zeiträume aus artenschutzrechtlichen Gründen zu beachten sind :

Abrisszeitraum

Abriss des Gebäudes bzw. Abbruch oder Umbau von Fassade und Dach im Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln sowie deren Entwicklungsformen

Rodungszeitraum

Erforderliche Gehölzrodung nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln sowie deren Entwicklungsformen

2. Belange des Bodenschutzes

- 2.1. Im Bereich der ausgewiesenen Pflanzgebotfläche sind das Befahren des Bodens sowie die Lagerung von Baustellenmaterialien zum Schutz des Oberbodens vor einer Verdichtung unzulässig. Während der Bauphase sind diese Flächen durch Bauzäune abzusperren.
- 2.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt in Mieten zur Wiederverwendung zu lagern.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.
- 2.3. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

3. Grundwasserschutz

- 3.1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- 3.2. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
- 3.3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 3.4. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
- 3.5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung bestmöglich zu beachten.

4. **Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalschutzbehörde bzw. der Gemeinde zu melden.

5. **Nutzung von Sonnenenergie**

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

Planungsstand : Sinsheim, 18.12.2019/18.09.2020 – 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

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Rauenberg, den _____

Peter Seithel, Bürgermeister

Anlage**Artenverwendungsliste**

Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<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

Klein- und Mittelkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Qualitäten: 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>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

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