



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Ehemalige Kelterhalle/Winzerhalle“,
Stadt Rauenberg

Planungsstand :
frühzeitige Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art 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 alle damit 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. Maximal zulässige 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 vorhandenen Geländehöhe von 156,23 m über NHN.

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

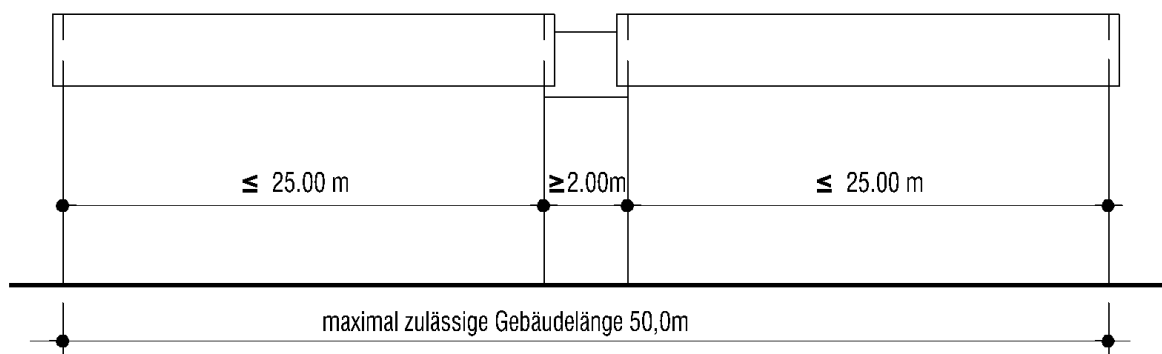
Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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 ein 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 nicht überdachte Schüttgut-Boxen bis zu einer Höhe bis zu 4,00 m. Bezugspunkt der Höhenangabe ist die hieran unmittelbar angrenzende befestigte Freifläche.

6. 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 8. der „Schriftliche Festsetzungen“ bzw. des Umweltberichtes zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

7. 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.

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

8.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen ist mit standortheimischen Sträuchern der Artenverwendungsliste (wird mit dem Umweltbericht nachgereicht) ein dichter, geschlossener Grünzug auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Nicht zugelassen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art.

8.2. Pflanzbindung für Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch Arten und Sorten gemäß der Artenverwendungsliste (wird nachgereicht) zu ersetzen.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Das **Fällen von Gehölzen** ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) zugelassen.

2. Belange des Bodenschutzes

- 2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 2.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt 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. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 2.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

3. 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 Lobbach zu melden.

4. Nutzung von Sonnenenergie

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

Aufgestellt : Sinsheim, 18.12.2019 – 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

Peter Seithel, Bürgermeister

Architekt