

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung" die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd" in der Fassung der Veröffentlichung vom 04.07.2014 mit rückwirkender Inkraftsetzung zum 11.05.2012 vollständig.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Gewerbegebiet GE 6 sind Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Weiterhin unzulässig sind immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung. Tankstellen sind nur in Form von Betriebstankstellen zulässig.
- 1.2 Im Industriegebiet GI 7 sind Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Tankstellen sind nur in Form von Betriebstankstellen zulässig.
- 1.3 Es sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK} , zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter Grundstücksfläche), bezogen auf die Grundstücksfläche, nicht überschreiten.

Zulässig sind weiterhin Anlagen, deren Emissionskontingent höher ist, deren Beurteilungspegel (L_r) der Betriebsgeräusche, berechnet nach TALärm, jedoch das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent (L_{IK}) an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung von schallpegelmindernden Abschirmungen und Dämpfungen auf dem Betriebsgrundstück bzw. dem Schallausbreitungsweg unterschreiten, d. h., $L_r \leq L_{IK}$.

Bei der Anordnung eines Hindernisses zwischen Emissions- und Immissionsort ergeben sich Abschirmmaße, die die entfernungsbedingten Pegelabnahmen erhöhen. In diesem Fall können die Abschirmmaße zu den gemäß Bebauungsplan vorgegebenen Emissionskontingenten hinzuaddiert werden.

L_{IK} : Ausgehend von dem Emissionskontingent (L_{EK}) berechnet sich das zulässige Immissionskontingent L_{IK} an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend den Vorschriften der „DIN 45691 Geräuschkontingentierung“.

L_r : Beurteilungspegel (L_r) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes entsprechend den Vorschriften „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm)“.

Die Unterschreitung der Immissionskontingente entbindet nicht von der Pflicht, weitergehende Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik und gemäß den Bestimmungen der TALärm auszuführen.

Das zulässige, von der geplanten Anlage einzuhaltende Immissionskontingent

(L_{IK}) berechnet sich an den gewählten Immissionsorten über die Grundstücksgröße, dem Abstand des Teilflächenschwerpunktes zum maßgeblichen Immissionsort und das festgesetzte Emissionskontingent (L_{EK}).

Für folgende Immissionsorte erhöhen sich die festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK\ zus}$):

Immissionsort	Zusatzkontingent Tag ($L_{EK\ zus, Tag}$)	Zusatzkontingent Nacht ($L_{EK\ zus, Nacht}$)
Rudolf-Wild-Straße 100	18 dB	33 dB
Rudolf-Wild-Straße 102	13 dB	13 dB
San Jacintho Drive 21	9 dB	9 dB
San Jacintho Drive 12	12 dB	12 dB
San Jacintho Drive 22	5 dB	5 dB
Kleingartenanlage westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	10 dB	10 dB

Die zulässigen Immissionskontingente (L_{IK}) berechnen sich für diese Immissionsorte ausgehend von dem Emissionskontingent und dem Zusatzkontingent ($L_{EK} + L_{EK\ zus}$) entsprechend den Vorschriften der „DIN 45691 Geräuschkontingentierung“.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist eine gemeinsame Berechnung mit den östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen zulässig.

2.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 123,00 m üNN.

2.4 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise auf maximal 10 % der tatsächlichen Gebäudegrundfläche für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. Sonderbauteile oder –bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.
- 3.2 Im Industriegebiet darf die Baugrenze unter der Bedingung einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber bzw. nach einem vollständigen oder teilweisen Rückbau der Freileitung überschritten werden. Zu den Grundstücksgrenzen ist dessen ungeachtet ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Leitungsschutzstreifen steht die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen bis mit einer Höhe von mehr als 3 m über Geländeoberkante unter der Bedingung einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zulässig.
- 5.2 Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen.
- 5.3 Stellplatzflächen sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen – wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster (Fugenanteil mindestens 25%) anzulegen.
- 5.4 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.5 Fassaden sind mit einer hellen Farbgebung (Reflektionsgrad von mindestens 0,5) zu versehen.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 Mindestens 15 % der Baugrundstücksflächen sind - soweit die Flächen nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser beansprucht werden - mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m.

Zum Nachweis des geforderten Flächenanteils ist eine gemeinsame Berechnung mit den östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen zulässig.

- 6.2 Innerhalb der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen der Freileitungen darf die Endwuchshöhe der Sträucher maximal 3 m betragen. Baumpflanzungen sind

unzulässig.

- 6.3 Außerhalb der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen der Freileitungen ist je 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

Stellplätze, die mit Photovoltaikanlagen überdeckt sind, sind nicht auf die Baumpflanzverpflichtung anzurechnen.

- 6.4 Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

Höhenlage

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung über NN ist der Kanaldeckel im Knotenpunkt Rudolf-Wild-Straße/Herrmann-Wittmann-Straße mit einer Höhe von 107,77 mNN.

Bezugsquelle zitierter Richtlinien

Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" kann während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Eppelheim eingesehen werden. Weiterhin ist sie über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet in der Schutzzone IIIa. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Freileitungen

1. Von den das Planungsgebiet überspannenden bzw. daran angrenzenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische Felder aus. Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen sind nicht auszuschließen.
2. Die tatsächliche Lage der Freileitungen ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.
3. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Leitungsbetreiber (Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund) Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.

4. Angrenzend an die Leitungsschutzstreifen sind Gehölzpflanzungen in den Endwuchshöhen gestaffelt auszuführen. Alle Gehölzpflanzungen im Umfeld der Leitungsschutzstreifen bedürfen der Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber (Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund).

Immissionsschutz

Die Gewerbe- und Industriegebiete sind hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionswerte in den benachbarten Gebieten ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bodenschutz

1. Bei Bautätigkeiten sind der natürliche Oberboden (Mutterboden) sowie kulturfähige Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
2. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhen maximal 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
3. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
4. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Erdwärmesondenanlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die

Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet.

Alternativ kann vorbehaltlich der Zustimmung durch das Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis eine Versickerung durch unterirdische Rigolen ausgeführt werden, sofern der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat (z.B. Dachbegrünung mind. 8 cm) erfolgt oder anderweitig gewährleistet ist, dass ein Eintrag von Metallen (Kupfer, Blei, Zink) ausgeschlossen ist.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen, Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bereits auf Grundlage des bisherigen Kenntnisstandes geboten:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG dürfen in Bereichen mit Eidechsenvorkommen keine Eingriffe in den Boden (z. B. Wurzelrodungen) erfolgen, insbesondere während der Überwinterungszeit von Reptilien.
- Eine Rückwanderung von Eidechsen in den Eingriffsbereich ist bis zum Abschluss der Maßnahme zu verhindern. Dazu sollen Reptilienschutzzaune aufgestellt werden.
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Eidechsen sind in durch vorgezogene Maßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) vorbereitete Flächen umzusiedeln. Als CEF-Fläche eignet sich eine nahegelegene Fläche im Bereich des Versickerungsbeckens. Die Fläche weist eine Größe von ca. 6.000 m² auf und ist bereits von Zauneidechsen besiedelt. Durch Aufwertung der Fläche mit 10 Habitatelementen wie Steinhäufen, Baumstämme und Reisighaufen können weitere Zauneidechsen auf der Fläche angesiedelt werden.
- Vor der Umsiedlung der Zauneidechsen ist das Umfeld des Versickerungsbeckens in Richtung Osten mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern.
- Der zeitliche Ablauf der Maßnahmen ist wie folgt zu gestalten: Nach dem Ende der Vogelbrutzeit (ab Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar) sollen die Brombeer- sowie Gehölzbestände bodennah zurückgeschnitten und das Mähgut entfernt werden. Die Wurzelstöcke verbleiben im Boden, bis die Eidechsen erfolgreich umgesiedelt wurden. Die Fläche soll im Anschluss an die Rodungsmaßnahmen mit einem Reptilienschutzzaun umzäunt werden.

Bis Ende Februar werden die Eidechsenhabitate in der Umgebung des Versickerungsbeckens angelegt. Das Gebiet wird in Richtung Osten ebenfalls mit einem Reptilienschutzzaun abgesichert.

Die Umsiedlung der Eidechsen erfolgt, wenn die Eidechsen aus der Winterruhe erwachen.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 Abs. 1 DSchG).

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere Arten verwandt werden:

Bäume:

Birke	Betula pendula
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia

hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Zwetschge, Birne und Kirsche

Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Hundsrose	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum