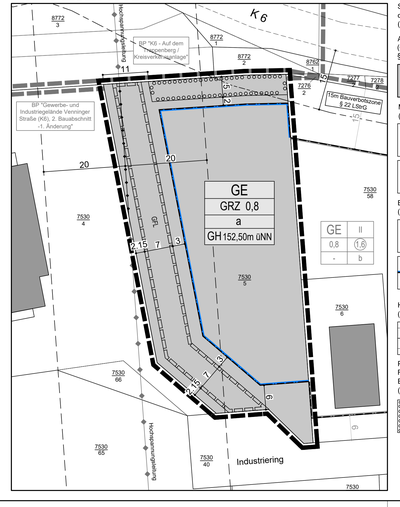
STADT EDENKOBEN
BEBAUUNGSPLAN "VENNINGER STRASSE - 2. BAUABSCHNITT, 4. TEILÄNDERUNG"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

GH 152,50m üNN — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch mit Schutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

B. Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise und Kennzeichnungen

Gebäude Bestand

30 — Bemassung

7530/5 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Straßenraumaufteilung unverbindlich

15m Bauverbotszone
§ 22 LStrG

TEXTLICHE FESTESTZUNGEN

Präambel
Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße (K6) – 2. Bauabschnitt, 1. Änderung" mit Veröffentlichung vom 09.07.1987 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Venninger Straße – 2. Bauabschnitt, 4. Teiländerung" teilweise überlagert und in diesem Bereich in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den jüngeren Bebauungsplan „Venninger Straße – 2. Bauabschnitt, 4. Teiländerung" vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Gewerbegebiet sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

1.2 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Be-triebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Baugrundstück ist maximal eine Betriebswohnung zulässig. Mit der Errichtung dieser Betriebswohnung darf nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um den Verkaufszweck ständerzeugter oder verarbeiteter Erzeugnisse handelt.

1.3 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:
- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig ist
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauGB für
- Stellplätze und ihre Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist am höchsten Punkt der Dachhaut zu ermitteln.

2.3 Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Brandwände) 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit dem Unterschied, dass die Längenbegrenzung für Gebäude innerhalb der abweichenden Bauweise entfällt.

3.2 Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, die zugleich von dem in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifen der bestehenden 20-kV-Freileitung überlagert ist, steht die Zulässigkeit von Hochbauten (einschließlich Nebengebäude und Garagen) unter dem bedingenden Vorbehalt einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber bzw. eines vollständigen oder teilweisen Rückbaus der Freileitung.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebengebäude und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4.2 Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Lager- und Abstellplätze jedoch nur dann, wenn sie zur Straße „Industriering" einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Kfz-Stellplätze sind nur über Betriebszu- bzw. -abfahrten zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, wird zugunsten der Stadt Edenkoben sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 An den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", einzuhalten.

7.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im baurechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

8.2 Dachflächen aus urbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

8.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

8.4 Dachflächen von Büro- und Wohngebäuden sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen; die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

8.5 Gebäudefassaden in Richtung Osten sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wilden Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

9. Flächen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 10 m² mindestens 4 Sträucher oder 1 Baum, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9.2 Anpflanzungen in den Schutzzonen der Stromversorgungsleitungen müssen mit dem Stromnetzbetreiber im Vorfeld abgestimmt werden.

9.3 Für Stellplatzflächen mit mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum der Qualität 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
10. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Für gewerblich genutzte Gebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer, Satteldach oder Sonderformen (z.B. Sheddach) mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

10.2 Für Büro- und Wohngebäude sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer, Satteldach oder Sonderformen (z.B. Sheddach) mit einer Dachneigung von 0° bis 25° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig.

11. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

11.1 Als Einfriedungen der Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Darüber hinaus sind lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.

11.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

12. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

12.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

12.2 Einzelanlagen dürfen eine Größe von 3,0 m² nicht überschreiten.

12.3 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen zwischen der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

12.4 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

C. HINWEISE
Höhenlage
Die Verkehrsfläche des Industrieringes befindet sich auf einer Höhe von ca. 140,10 bis 140,20 m üNN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB — 03.05.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — 11.05.2023
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB — 03.05.2023
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — 11.05.2023
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — von: 19.05.2023, bis: 19.06.2023
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — von: 19.05.2023, bis: 19.06.2023
7. Über die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. — 29.11.2023
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB — 29.11.2023
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

   Edenkoben, den

   Ludwig Lintz
   Stadtbürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

    Edenkoben, den

    Ludwig Lintz
    Stadtbürgermeister

Straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone
Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) ist außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt mit Hochbauten jeglicher Art ein Abstand von 15 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 6 einzuhalten (Bauverbotszone).
Bauliche Anlagen (Stellplätze, Einfriedungen, …) bedürfen laut § 23 LStrG bis zu einer Entfernung von 30 m zur K 6 der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
Die §§ 22 und 23 LStrG gelten auch für Werbeanlagen (§ 24 LStrG). Dementsprechend gilt, dass Werbeanlagen in einem Bereich von 15 m parallel der K 6 an der freien Strecke nicht zulässig sind. In einem Bereich von 30 m parallel der K 6 bedürfen sie zu ihrer Errichtung der Zustimmung bzw. Genehmigung des LBM Speyer.

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.
Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken Edenkoben abzustimmen.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.
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 der 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 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Denkmalschutz
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bautträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.
Die Erdarbeiten sind vor Beginn schriftlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit den Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Nachbarrecht
Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien
Die DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" wird mitsamt dem Bebauungsplan beim Bauamt der Verbandsgemeinde Edenkoben zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

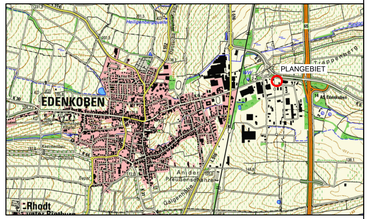
BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE Tel. for: 06 231 / 58 50 31 info@piske.com | www.piske.com	BAUH.	Stadt Edenkoben	PROJ.NR. 22141
	PROJEKT	Bebauungsplan "Venninger Straße - 2. Bauabschnitt, 4.Teiländerung"	BEARB. De / PLAN-NR. BP
	GEZ.	MK	MASSTB. 1:500
	PLAN	Bebauungsplan	BL.GR. 126/30 / DATUM 29.11.2023
	BAUH.		

U:\ACAD\2882\2414\BP-Entwurfsfl\Planzeichnung\BP_Venninger Straße_2023_12-Satzungsfassung.dwg

Stadt Edenkoben
Bebauungsplan „Venninger Straße – 2. Bauabschnitt, 4. Teiländerung“

Präambel

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße (K6) – 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ mit Veröffentlichung vom 09.07.1987 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Venninger Straße – 2. Bauabschnitt, 4. Teiländerung“ teilweise überlagert und in diesem Bereich in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den jüngeren Bebauungsplan „Venninger Straße – 2. Bauabschnitt, 4. Teiländerung“ vollständig ersetzt.

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

1.2 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Baugrundstück ist maximal eine Betriebswohnung zulässig. Mit der Errichtung dieser Betriebswohnung darf nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter oder verarbeiteter Erzeugnisse handelt.

1.3 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig ist
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauGB für

- Stellplätze und ihre Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist am höchsten Punkt der Dachhaut zu ermitteln.

2.3 Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Brandwände) 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit dem Unterschied, dass die Längenbegrenzung für Gebäude innerhalb der abweichenden Bauweise entfällt.

3.2 Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, die zugleich von dem in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifen der bestehenden 20-kV-Freileitung überlagert ist, steht die Zulässigkeit von Hochbauten (einschließlich Nebengebäude und Garagen) unter dem bedingenden Vorbehalt einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber bzw. eines vollständigen oder teilweisen Rückbaus der Freileitung.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebengebäude und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4.2 Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Lager- und Abstellplätze jedoch nur dann, wenn sie zur Straße „Industriering“ einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Kfz-Stellplätze sind nur über Betriebszu- bzw. -abfahrten zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ((§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, wird zugunsten der Stadt Edenkoben sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 An den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

7.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im baurechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

8.2 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

8.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

8.4 Dachflächen von Büro- und Wohngebäuden sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen; die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

8.5 Gebäudefassaden in Richtung Osten sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

9. Flächen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 10 m² mindestens 4 Sträucher oder 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9.2 Anpflanzungen in den Schutzzonen der Stromversorgungsleitungen müssen mit dem Stromnetzbetreiber im Vorfeld abgestimmt werden.

9.3 Für Stellplatzflächen mit mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum der Qualität 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Für gewerblich genutzte Gebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer, Satteldach oder Sonderformen (z.B. Sheddach) mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

10.2 Für Büro- und Wohngebäude sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer, Satteldach oder Sonderformen (z.B. Sheddach) mit einer Dachneigung von 0° bis 25° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig.

11. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

11.1 Als Einfriedungen der Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Darüber hinaus sind lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.

11.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

12. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

12.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

12.2 Einzelanlagen dürfen eine Größe von 3,0 m² nicht überschreiten.

12.3 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen zwischen der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

12.4 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

Höhenlage

Die Verkehrsfläche des Industrierings befindet sich auf einer Höhe von ca. 140,10 bis 140,20 m üNN.

Straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) ist außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt mit Hochbauten jeglicher Art ein Abstand von 15 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 6 einzuhalten (Bauverbotszone).

Bauliche Anlagen (Stellplätze, Einfriedungen, ...) bedürfen laut § 23 LStrG bis zu einer Entfernung von 30 m zur K 6 der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Die §§ 22 und 23 LStrG gelten auch für Werbeanlagen (§ 24 LStrG). Dementsprechend gilt, dass Werbeanlagen in einem Bereich von 15 m parallel der K 6 an der freien Strecke nicht zulässig sind. In einem Bereich von 30 m parallel der K 6 bedürfen sie zu ihrer Errichtung der Zustimmung bzw. Genehmigung des LBM Speyer.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken Edenkoben abzustimmen.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

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 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu

beantragen ist.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Erdarbeiten sind vor Beginn schriftlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ wird mitsamt dem Bebauungsplan beim Baumt der Verbandsgemeinde Edenkoben zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag

GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Edenkoben, den .....

.....
Stadtbürgermeister

PLANUNGSBÜRO PISKE

STADT EDENKOBEN

BEBAUUNGSPLAN „VENNINGER STRASSE – 2. BAUABSCHNITT, 4. TEILÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2023

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

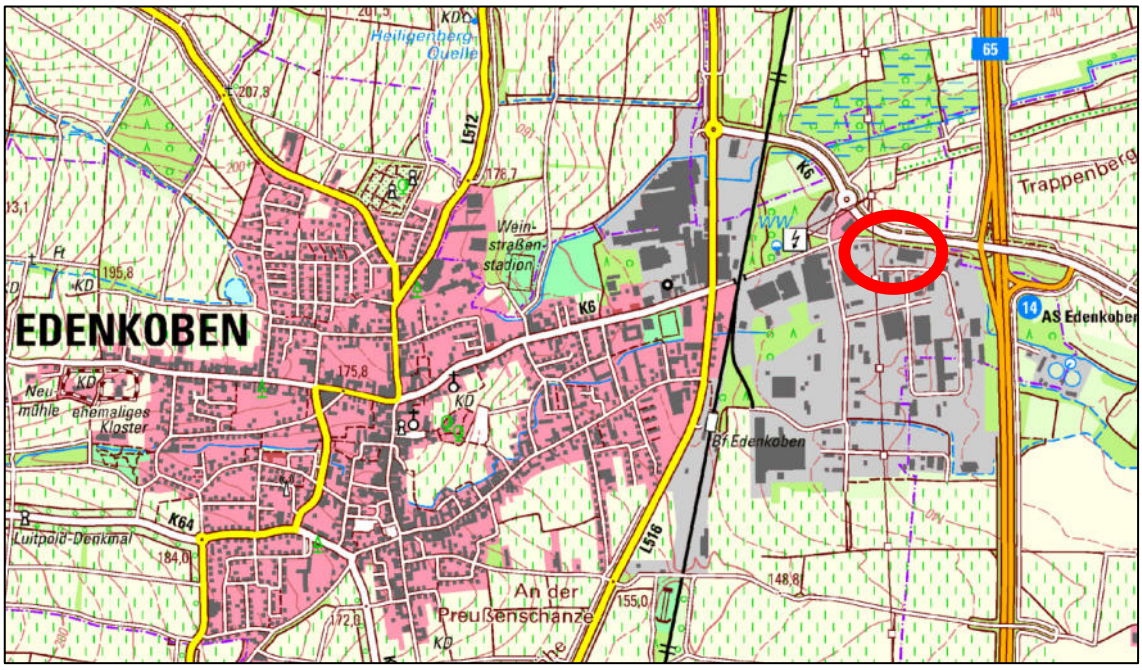
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 4
2. Angaben zum Bebauungsplan 5
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 5
2.2. Verfahren 5
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
3.1. Einheitlicher Regionalplan 6
3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan 6
3.3. Bestehendes Baurecht 7
3.4. Bebauungspläne im Umfeld 9
4. Fachrechtliche Schutzgebiete 10
4.1. Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete 10
4.2. Denkmalrecht 10
4.3. Straßenrecht 10
5. Bestandssituation im Plangebiet 10
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung 10
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 11
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 12
5.4. Immissionsschutz 13
5.5. Bodenschutz 14
6. Planung 14
6.1. Vorhabenplanung 14
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 16
6.2.1. Art der baulichen Nutzung 16
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung 17
6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen 18
6.2.4. Bauweise 19
6.2.5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen 19
6.2.6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 19
6.2.7. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte 19
6.2.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 20
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 20
6.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 20
6.3.2. Einfriedungen 21
6.3.3. Werbeanlagen 21
6.4. Grünordnung 21
6.4.1. Flächenbilanz 21
6.4.2. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft 23

6.4.3. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft 23
6.5. Artenschutz 24
6.6. Ver- und Entsorgung 25
6.6.1. Versorgung 25
6.6.2. Ableitung des Schmutzwassers 25
6.6.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser 26
6.6.4. Wasserhaushaltsbilanz 26
6.6.5. Löschwasserbedarf 27
7. Bodenordnung 28

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Edenkoben südlich der Kreisstraße 6 und westlich der Autobahn A65. Es umfasst eine ca. 3.250 m² große Fläche. Das Plangebiet – welches Teil eines bestehenden Gewerbegebietes ist - wird durch den Industriering im Süden erschlossen. Rings um das Plangebiet befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.



Lage im Raum

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 8772/2 sowie 8772/3
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 7530/6 sowie 7538/58
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 7530/40 (Industriering)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 7530/4

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 7530/5 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes im Osten der Stadt Edenkoben beabsichtigt ein Gewerbebetrieb die Errichtung einer Lagerhalle mit anschließendem Bürogebäude. Der Vorhabenträger hat das Grundstück von der Stadt Edenkoben erworben.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1987. Das beabsichtigte Vorhaben widerspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch insbesondere hinsichtlich einer Überschreitung des Baufensters sowie der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen des Verwaltungsgebäudes und der gewerblich genutzten Halle. Weiterhin weicht das Vorhaben von anderen Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ auf einer Fläche von ca. 3.250 m² erforderlich.

Weiterhin ist der Stadt Edenkoben ein Geh- und Fahrrecht zum nördlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Mitfahrerparkplatz zu sichern.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere

- die Verbesserung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Nutzung auf einem bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugrundstück
- die Sicherung einer Verbindung zwischen dem Industriering und dem Park&Ride-Parkplatz an der K 6,
- sowie die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung.

2.2. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer

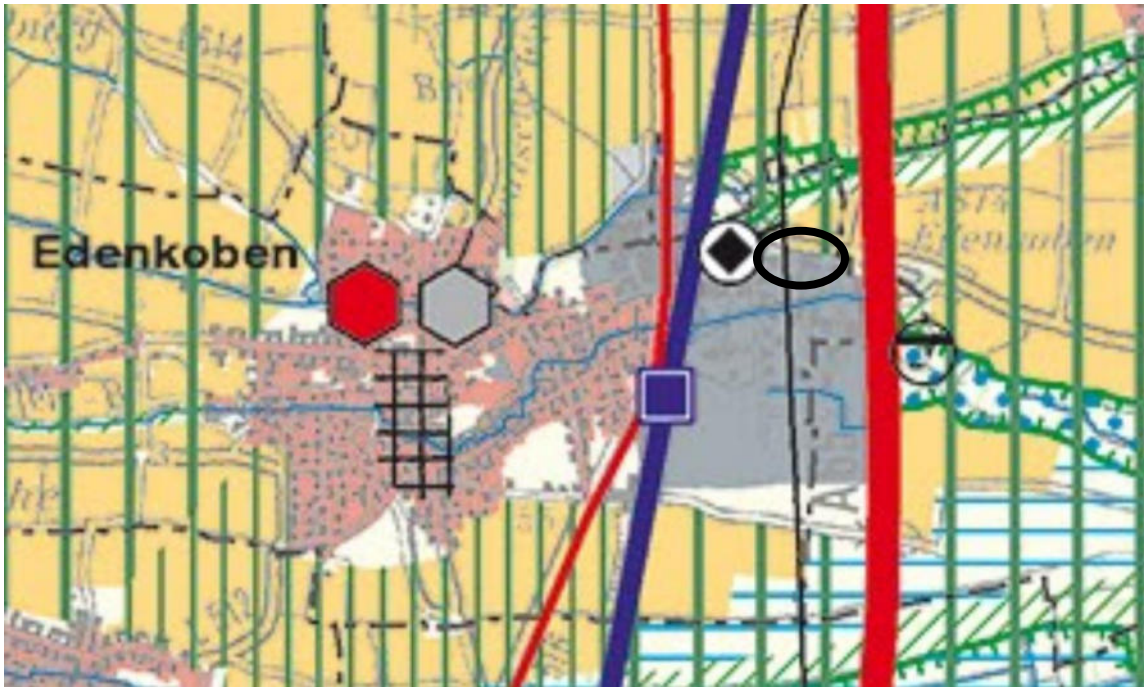
förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Einheitlicher Regionalplan

Die Stadt Edenkoben wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum mit den Gemeindefunktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ ausgewiesen.

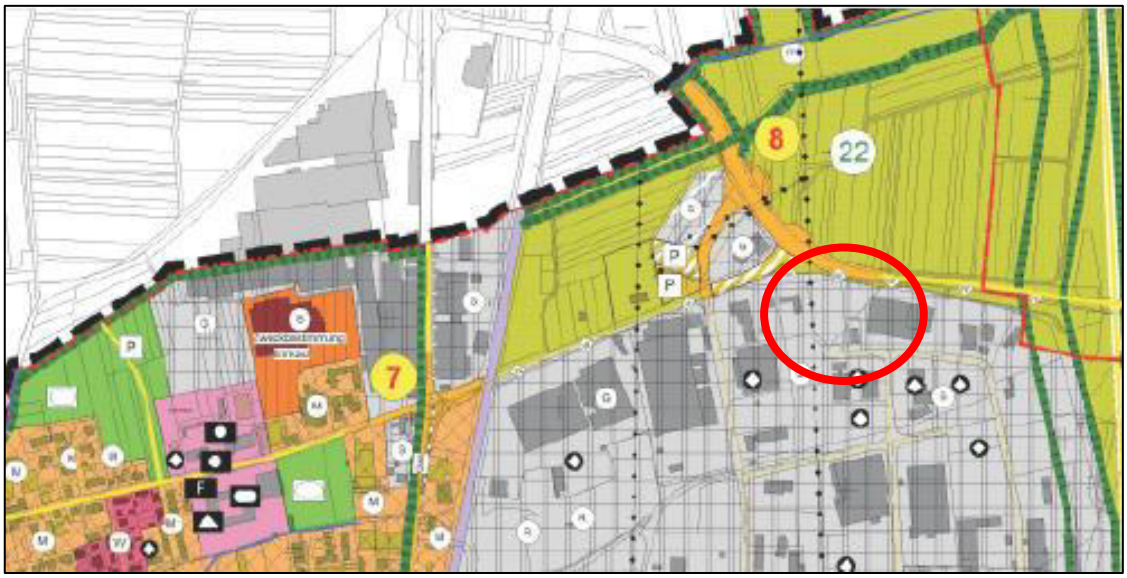
In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar ist das gesamte Plangebiet als Gewerbefläche im Bestand dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Edenkoben als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche wird überlagert durch die nachrichtliche Darstellung einer Hochspannungsfreileitung. Südlich, westlich und östlich angrenzend folgen weitere gewerbliche Bauflächen, im Norden folgen – nördlich der Kreisstraße K 6 - landwirtschaftliche Flächen.

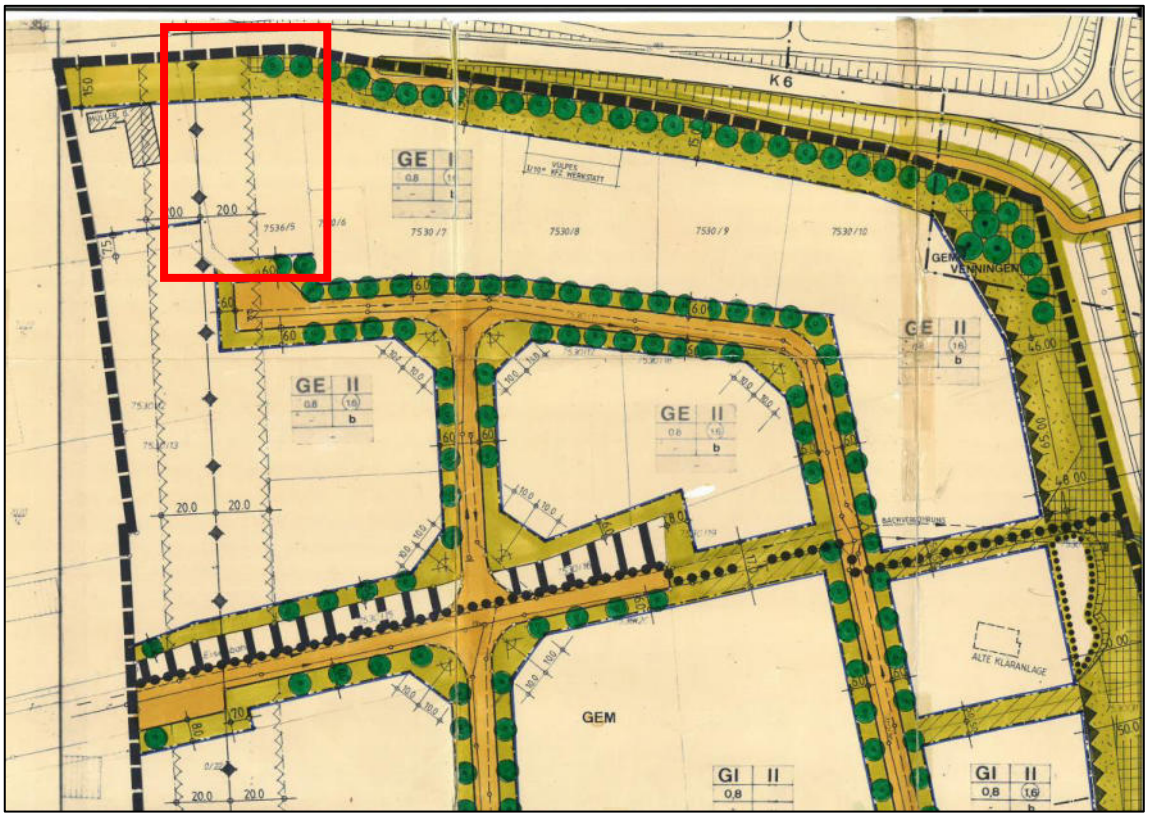


Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplan-Änderung kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3. Bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet wird durch den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ vom 15.09.1986 planungsrechtlich abgesichert.



Planzeichnung Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind bis auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 und die maximale Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt die besondere Bauweise, die entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert ist. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine Grünfläche festgesetzt, die von einem Pflanzgebot mit Einzelbäumen überlagert wird

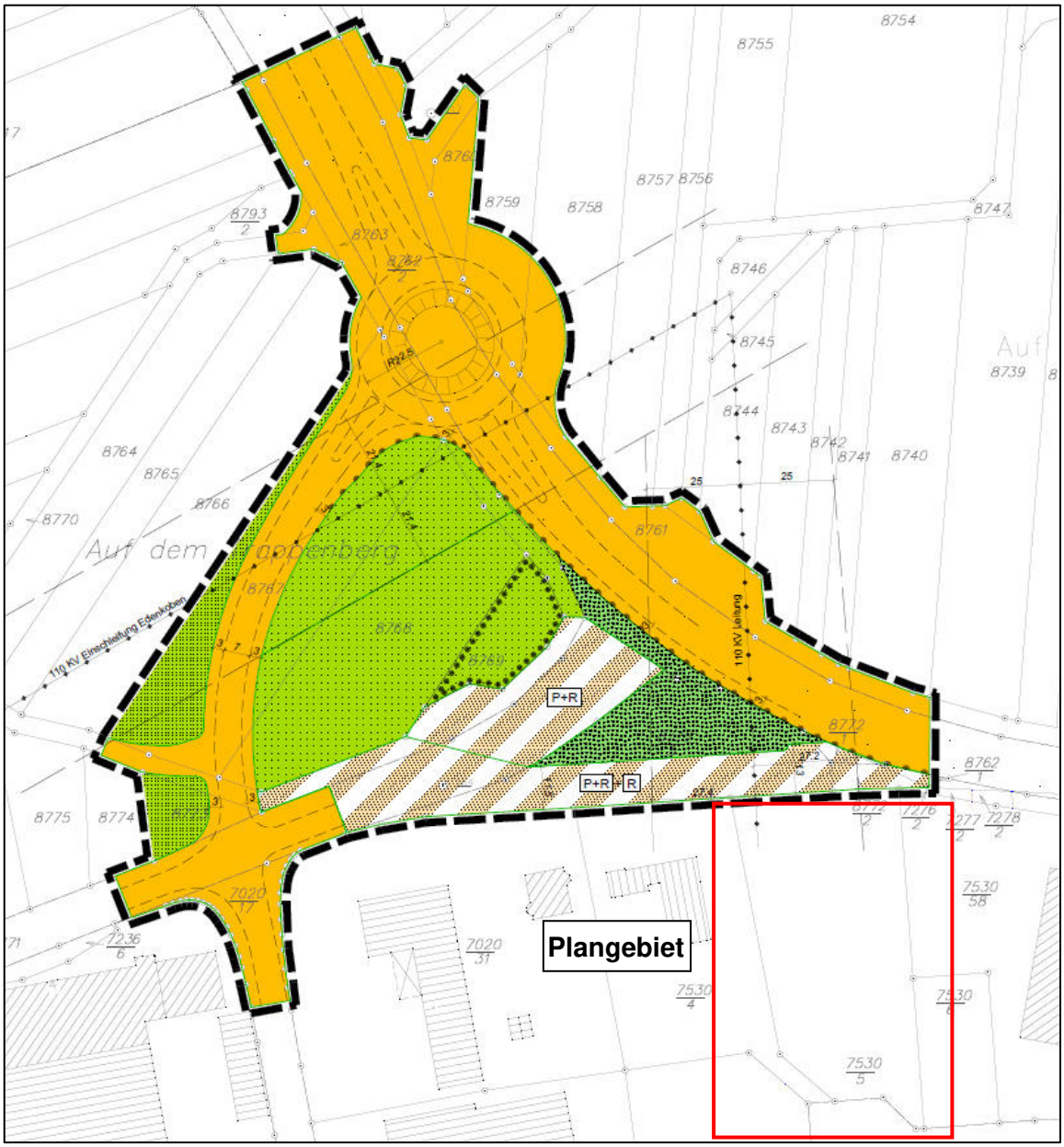
Zudem sind Abstandsflächen zur 20 kV-Hochspannungsleitung und zur K 6 festgesetzt.

Alle Gewerbegebäude können mit Flachdach oder mit einer Neigung bis 45° ausgestaltet werden. Wohngebäude dagegen sind mit Satteldach in einer Neigung von 35 -45° auszustatten.

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten, wobei eine Stellplatz- und Lagernutzung ausgeschlossen ist. Die Grundstückseinfahrten dürfen nicht breiter als 7,5 m sein. Einfriedungszäune dürfen maximal 2 m hoch sein und sind je 10 m mit Kletterpflanze zu versehen.

3.4. Bebauungspläne im Umfeld

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „K6 – Auf dem Trappenberg/Kreisverkehrsanlage“, welcher eine Kreisverkehrsanlage sowie einen Park+Ride-Parkplatz planungsrechtlich absichert.



Planzeichnung Bebauungsplan „K6 - Auf dem Trappenberg / Kreisverkehrsanlage“ und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan, welcher seit September 2005 rechtskräftig ist, setzt lediglich Verkehrs- und Grünflächen fest. Die Fläche, welche direkt an das Plangebiet angrenzt, ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park+Ride“ sowie „Radweg“ festgesetzt.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete

4.1. Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder naturschutzrechtliche noch wasserrechtliche Schutzgebiete.

4.2. Denkmalrecht

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Dem Bebauungsplan wird deshalb ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz beigefügt.

4.3. Straßenrecht

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Bereich der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zur angrenzenden Kreisstraße K6.

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz beträgt die Bauverbotszone entlang von Kreisstraßen 15 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn. Dort ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Bis zu einem Abstand von 30 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 540 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer.

Der Verlauf der Kreisstraße hat sich seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes jedoch verändert. Diese verläuft nun nicht mehr entlang des nördlichen Plangebietsrandes, sondern knickt nordöstlich des Plangebietes in Richtung Norden ab. Die Bauverbotszone tangiert das Plangebiet deshalb nur marginal in einem kleinen Teilbereich im Nordosten.

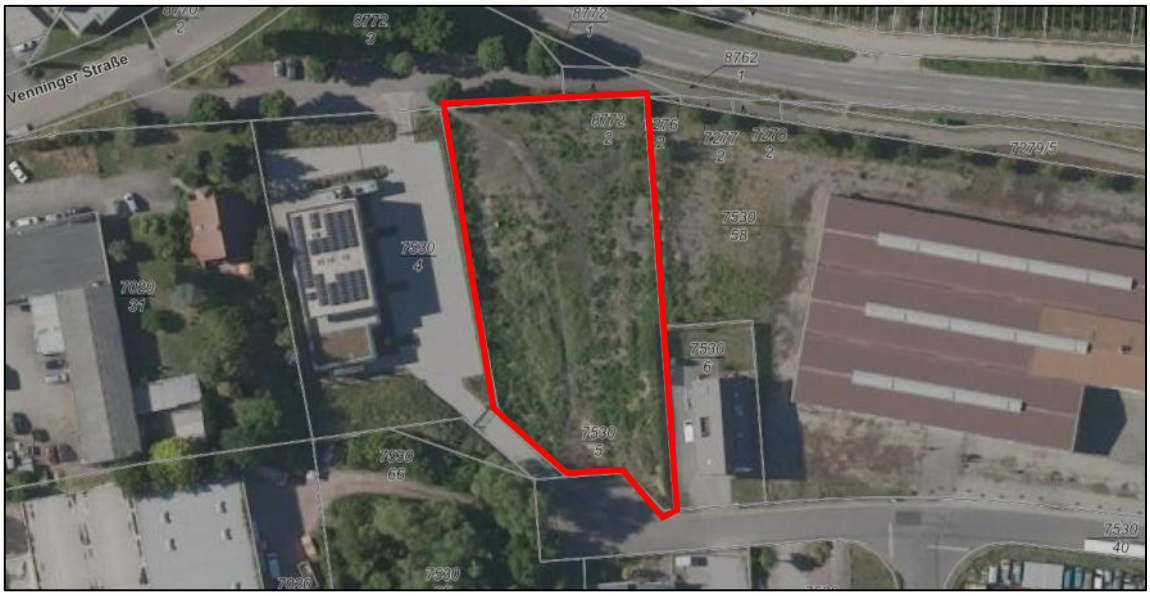
5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um eines der letzten unbebauten Grundstücke innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes im Osten der Stadt Edenkoben.

Die Fläche ist über den Industriering im Süden bereits erschlossen. Im Osten, Süden und Westen schließen sich gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an, im Norden folgt ein Mitfahrerparkplatz sowie eine Kreisstraße.

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich derzeit lediglich eine ruderale Brachen-Vegetation.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung kann – wie bislang - durch den südlich angrenzenden Industriering erfolgen, welcher das gesamte Gewerbegebiet erschließt. Dieser endet südlich des Plangebietes in einem Wendehammer und ist für die Erschließung des Plangebietes bereits ausreichend dimensioniert.

Faktisch besteht ein weiterer Zugang zum Plangebiet über den nördlich verlaufenden Radweg/Mitfahrerparkplatz.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung der geplanten gewerblichen Nutzung mit Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers kann durch die Weiterführung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit breitflächig innerhalb des Plangebietes.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG über das Plangebiet. Weiterhin befindet sich ein Verteilerkasten im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze.

Lage des Verteilerkastens innerhalb des Plangebietes, eigene Aufnahme

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich als ruderale Brachfläche ohne prägende Vegetationsstrukturen.

Blick in das Plangebiet, eigene Aufnahme

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere bodenbrütende Vogelarten, Amphibien oder Eidechsen) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§

44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als weitgehend unbewachsene Brachfläche, welche von Gewerbebetrieben und Straßen umgeben ist. Höherwertige Vegetationsbestände befinden sich lediglich im Bereich der nördlich angrenzenden Park+Ride-Anlage in Form von Gehölzstreifen. Diese werden von der Planung nicht beeinflusst. Die Vegetation auf dem Grundstück selbst wurde bereits vor längerer Zeit zurückgenommen. Auf der Fläche sind Habitatsstrukturen vorhanden, die potentiell als Eidechsenhabitate geeignet sind. Im Osten des Flurstücks befindet sich ein Grobschotter- sowie ein Böschungsbereich. Im Nord-Westen wird auf einer kleinen Fläche Baumaterial gelagert. Verteilt über das Flurstück finden sich Kleinstrukturen wie Wurzelstubben, Natursteine sowie kleinere Schotterbereiche die ebenfalls Habitatsstrukturen für Eidechsen darstellen.

Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten kann weitgehend ausgeschlossen werden, da sich im Plangebiet keine Büsche oder Bäume befinden, die als möglicher Lebensraum in Frage kommen. Möglich ist allein das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche. Sollten sich einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche oder anderer bodenbrütender Vogelarten im Plangebiet befinden, so finden sich in den nördlich angrenzenden Ackerflächen ausreichend ähnlich strukturierte Ausweichräume.

Aufgrund der oben dargestellten Rahmenbedingungen war jedoch für das Plangebiet ein Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilienarten nicht auszuschließen. Daher wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Areals veranlasst. Gemäß dem „Artenschutzfachlichen Gutachten bezüglich der potentiellen Beeinträchtigung von Eidechsen im Bereich des Bebauungsplans „Venninger Straße - 2. Bauabschnitt, 4. Teiländerung" Edenkoben“, erstellt durch das Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wageman, Eschbach, mit Datum vom 01.09.2023, wurde im Untersuchungsgebiet von den potentiell vorkommenden Reptilienarten nur die Mauereidechse (Podarcis muralis) mit insgesamt 7 Tieren nachgewiesen. Nachweise der Zauneidechse (Lacerta agilis) konnten nicht erbracht werden und sind aufgrund der aktuellen Ausprägung des Grundstückes nicht zu erwarten.

5.4. Immissionsschutz

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich im Wesentlichen um den Gewerbelärm der umliegenden Gewerbebetriebe sowie um den Verkehrslärm der direkt an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße K6.

Angesichts der bestehenden und künftig weiterhin geplanten Festsetzung als Gewerbegebiet mit zulässiger Wohnnutzung leiten sich hieraus planungsrechtlichen Handlungserfordernisse ab.

5.5. Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit baulich ungenutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit nicht vor.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

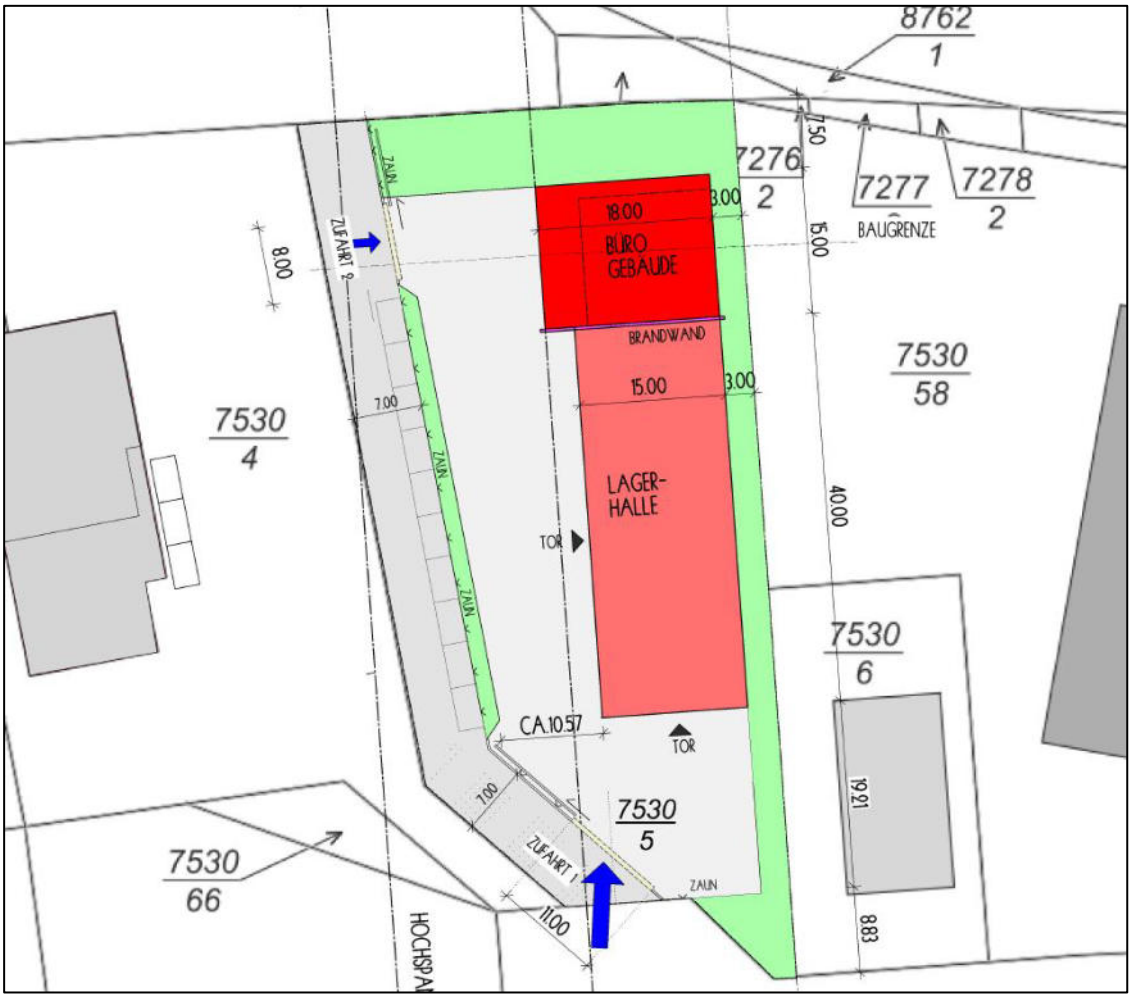
6. Planung

6.1. Vorhabenplanung

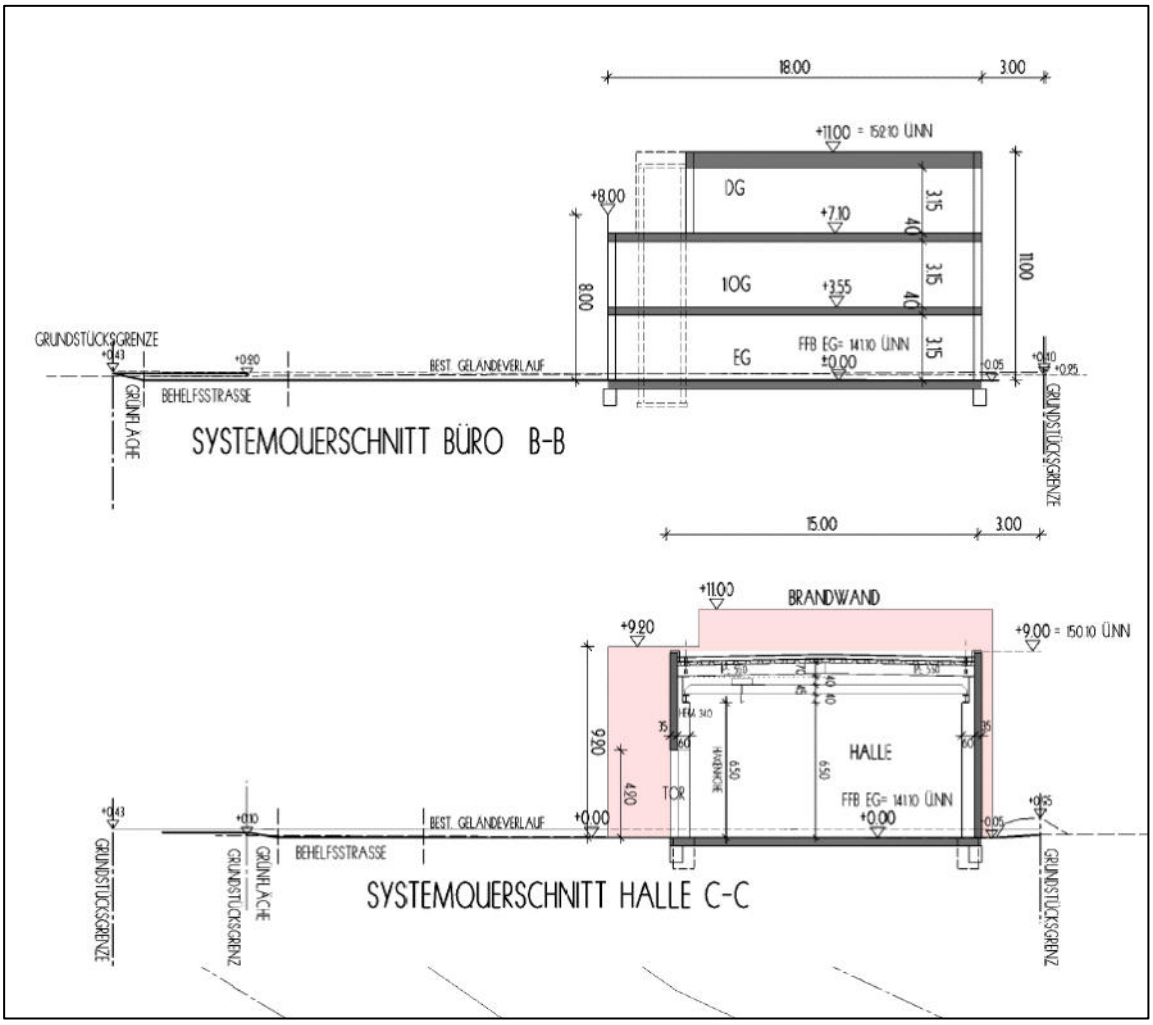
Ein in der Stadt Edenkoben ansässiger Gewerbebetrieb plant eine Verlagerung seines gewerblichen Betriebes in das Gewerbegebiet „Venninger Straße“ im Osten der Stadt. Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle mit anschließendem Bürogebäude und Betriebswohnung am östlichen Rand des Plangebietes, bei welchem es sich um eines er letzten unbebauten Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes handelt.

Die Zufahrt zu den Gebäuden soll im westlichen Grundstücksbereich entstehen und gleichzeitig ein Durchfahrtsrecht für die Stadt Edenkoben zum nördlich angrenzenden Mitfahrerparkplatz sichern. Diese Durchfahrt soll in Ausnahmefällen als Umleitungsoption zwischen dem Industriering und der Kreisstraße K6 dienen.

Die Lagerhalle soll mit einer Höhe von 10 m, das Verwaltungsgebäude mit einer Höhe von 12 m, jeweils über Belag des Industrierings, realisiert werden.



Lageplan der Vorhabenplanung, Architekturbüro Klaus Zörcher, Februar 2023



Schnitt der Vorhabenplanung, Architekturbüro Klaus Zörcher, Februar 2023

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung sowie der bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße (K6), 2. Bauabschnitt – 1. Änderung“. Zum besseren Verständnis werden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen in Gänze neu gefasst.

Für das Gewerbegebiet soll grundsätzlich der gesamte Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden, soweit jedoch nicht städtebauliche Gründen einen Nutzungsausschluss erforderlich machen.

Einzelhandel

Zum Schutz des bestehenden Einzelhandels innerhalb der Ortslage wird Einzelhandel im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

Einzelhandelsnutzungen sind lediglich ausnahmsweise als Werksverkauf zum Vertrieb von am Standort produzierten oder verarbeiteten Waren zulässig.

Wohnungen im Gewerbegebiet

Die Wohnnutzung soll im Plangebiet auf das für die betrieblichen Belange notwendige Minimum beschränkt werden. Ausnahmsweise ist daher je Baugrundstück maximal eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Die Betriebswohnung muss dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Mit der Errichtung einer Betriebswohnung darf zudem nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden, um die Errichtung einer zunächst eigenständigen Wohnnutzung möglicherweise lange vor Beginn der gewerblichen Nutzung zu verhindern.

Ausschluss unerwünschter Nutzungen zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten

Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbegebietsflächen zur Ansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben, die neben der idealen Verkehrsanbindung des Plangebiets auch ein entsprechend konfliktfreies Umfeld um ihren Firmensitz erwarten. Um dies zu gewährleisten, sind Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig.

Beschränkungen der zulässigen Nutzungen aufgrund des erwünschten Gebietscharakters

Nutzungen, die nicht dem angestrebten Charakter eines Gewerbegebiets entsprechen, werden ausgeschlossen. Dies gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese sollten vorrangig im Ortszentrum bzw. in den Wohngebietslagen angesiedelt werden.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan bleibt die grundflächenzahl (GRZ) unverändert mit 0,8 festgesetzt. Diese kann jedoch angesichts der vorgesehenen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadt Edenkoben nicht für Hochbauten ausgeschöpft werden.

Da die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Edenkoben zu belastenden Flächen vollständig versiegelt werden müssen, wird zum Ausgleich eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,85 zugelassen. Rechnerische ergibt sich damit für die außerhalb der mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Edenkoben zu belastenden Flächen eine Versiegelungsmöglichkeit auf 80 % der Fläche.

Als Gebäudehöhe wird eine maximale Höhe von 152,40 m üNN zugelassen. Bei einer Höhenlage des Industrierings von ca. 140,10 m – 140,20 mÜNN entspricht dies einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 12,30 bis 12,40 m. Für differenzierte Höhenfestsetzungen für Gewerbe- und Verwaltungsgebäude – wie im Ursprungsbebauungsplan getroffen – wird in einem Gewerbegebiet keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr gesehen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl und einer maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt ist.

Um den spezifischen betrieblichen Anforderungen Rechnung tragen zu können, ist geregelt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Brandwände) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen überschritten werden darf. Die Sonderbauteile oder –bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Aufgrund der damit einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist zugleich klargestellt, dass die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke nicht auf Werbeanlagen anwendbar ist.

6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine flexible Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird - wie bereits im Ursprungsbebauungsplan - eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Diese wird lediglich im Norden – aufgrund der veränderten Lage der Kreisstraße – ausgedehnt und hält zukünftig einen Abstand von 7 m zum nördlichen Plangebietsrand ein. Der erforderliche Mindestabstand zur Kreisstraße wird weiterhin eingehalten.

Aufgrund der geplanten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, wird die überbaubare Grundstücksfläche im Westen entsprechend zurückgenommen und hält einen Abstand von 12,15 m zur Plangebietsgrenze ein (2,15 m Pflanzstreifen; 7 m mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; 3 m Abstand zur Wegefläche).

Da die überbaubare Grundstücksfläche teilweise von dem in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifen der bestehenden 110-kV-Freileitung überlagert ist, wird die Zulässigkeit von Hochbauten (einschließlich Nebengebäuden und Garagen) im Bereich des Leitungsschutzstreifens unter den bedingenden Vorbehalt einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber bzw. eines vollständigen oder teilweisen Rückbaus der Freileitung gestellt.

Die Herstellung / Änderung baulicher Anlagen und Nebenanlagen innerhalb des Schutzstreifens ist somit in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände zwingend mit der Pfalzwerke Netz AG abzustimmen. Alle genehmigungspflichtigen und -freien Vorhaben sind der Pfalzwerke Netz AG zur Prüfung vorzulegen (Lagepläne und Schnittzeichnungen inklusive Höhenangaben in m ü. NHN) und

bedürfen derer schriftlichen Zustimmung. Es wird empfohlen, alle Vorhaben frühzeitig bereits im Stadium der Vorplanung mit der Pfalzwerke Netz AG ab-zustimmen. Alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen sind unzulässig.

6.2.4. Bauweise

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt. In einem Gewerbegebiet wird keine Notwendigkeit zur Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge gesehen.

6.2.5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gebäude einen städtebaulich angemessenen Abstand zum Straßenraum der Erschließungsstraße sowie zu den Flächen der Randeingrünung einhalten. Zudem wird damit auch gewährleistet, dass die Bauverbotszone entlang der K 6 eingehalten wird.

Für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen wird keine städtebauliche Regelungsnotwendigkeit gesehen, so dass diese ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Lediglich Lager- und Abstellplätze sollen jedoch – wie bislang – im Randbereich zum Industriering aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht zulässig sein. Mit ihnen muss dort ein Mindestabstand zur Straße von 3 m eingehalten werden.

Allerdings können sich ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Einschränkungen aus dem Straßenrecht ergeben, da bauliche Anlagen (Stellplätze, Einfriedungen, ...) laut § 23 LStrG bis zu einer Entfernung von 30 m zur K 6 der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer bedürfen (vgl. Kapitel 4.3).

6.2.6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um ein regelmäßiges Überfahren der Gehwege auf breiter Front zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen (Industriering) zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

6.2.7. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Entlang der westlichen Plangebietsrandes des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird eine 7 m breite Fläche festgesetzt, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Edenkoben sowie zugunsten der innerhalb des Plangebietes tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger zu belasten ist.

Durch diese Festsetzung kann zum einen die von Seiten der Stadt Edenkoben geforderte Durchfahrtsoption als auch die Erreichbarkeit der bestehenden Freileitung durch den Versorgungsträger planungsrechtlich sichergestellt werden.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Ergänzend zur Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten kann gegebenenfalls seitens der Baugenehmigungsbehörde auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Baulast gefordert werden. Die Eintragung einer Baulast kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan weder vorbereitet noch erzwungen werden.

6.2.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei den wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die K 6 nördlich des Planungsgebiets, die Autobahn A 65 und die Bahnlinie Landau – Edenkoben-Neustadt. Aufgrund dieser zum Teil stark belasteten Verkehrswege ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der umgebenden Bebauungssituation und der topographischen Lage der Baugrundstücke ausscheiden, wird für die geplante Neubebauung festgesetzt, dass für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind für das konkrete Vorhaben im baurechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden nur die städtebaulich zwingen erforderlichen Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

6.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden nur die städtebaulich zwingen erforderlichen Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Die getroffenen Regelungen zur Dachgestaltung von gewerblich genutzten Gebäuden wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Zulässig sind demnach Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 45° Dachneigung.

Die bislang gültige Beschränkung auf Satteldächer für Büro- und Wohngebäude wird nicht mehr als erforderlich angesehen. Zukünftig sind demnach auch für Büro- und Wohngebäude Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer oder Sonderdachformen von 0° bis 25° zulässig. Sofern jedoch ein Satteldach errichtet werden soll, ist weiterhin die Dachneigung von 35°-45° einzuhalten.

Die bislang bestehenden Vorgaben zur Fassadengestaltung werden nicht mehr als städtebaulich erforderlich angesehen.

6.3.2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke werden Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen. Darüber hinaus sind lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.

Für alle baulichen Einfriedungen gilt, dass diese zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen sind.

6.3.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden, um eine Überprägung des Plangebiets und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, auf die Stätte der Leistung und auf eine maximale Größe von 3 m² beschränkt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit der angrenzenden K6 sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen zwischen der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus den gleichen Gründen sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht nicht zulässig.

6.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

6.4.1. Flächenbilanz

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist einerseits ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand, andererseits jedoch auch mit der planungsrechtlich zulässigen Situation erforderlich.

Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – Planung

Bei einer Gegenüberstellung der derzeitigen Flächennutzung mit der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

Flächennutzungen	**Bestand**	**künftiges Baurecht**	**Differenz Bestand / künftiges Baurecht**
Versiegelte Flächen			
Gewerbegebiet (maximal zulässige GRZ von 0,8 + Überschreitung bis 0,85)	---	2.760 m²	
Summe versiegelte Flächen	***-- m²***	***2.760 m²***	***+ 2.760 m²***
Nicht versiegelte Flächen			
Brachfläche	3.250 m²		
Gewerbegebiet Nicht überbaubare Flächen	---	490 m² (davon 180 m² Fläche zur Anpflanzung)	
Summe unversiegelte Fläche	***3.250 m²***	***490 m²***	***- 2.760 m²***
Gesamt	**3.250 m²**	**3.250 m²**	

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.760 m².

Gegenüberstellung derzeit planungsrechtlich zulässige Situation – Planung

Bei einer Gegenüberstellung der derzeitig planungsrechtlich zulässigen Flächennutzung mit der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

Flächennutzungen	**Bestehendes Baurecht**	**künftiges Baurecht**	**Differenz Bestand / künftiges Baurecht**
Versiegelte Flächen			
Gewerbegebiet (maximal zulässige GRZ von 0,8)	1.900 m²	--	
Gewerbegebiet (maximal zulässige GRZ von 0,8 + Überschreitung bis 0,85)	--	2.760 m²	
Summe versiegelte Flächen	***1.900 m²***	***2.760 m²***	***+ 860 m²***
Nicht versiegelte Flächen			

Flächennutzungen	**Bestehendes Baurecht**	**künftiges Baurecht**	**Differenz Bestand / künftiges Baurecht**
Verkehrsgrün, Fläche zur Anpflanzung	870 m²	--	
Gewerbegebiet Nicht überbaubare Flächen	480	490 m² (davon 180 m² Fläche zur Anpflanzung)	
Summe unversiegelte Fläche	***1.350 m²***	***490 m²***	***- 860 m²***
Gesamt	**3.250 m²**	**3.250 m²**	

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 860 m².

6.4.2. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 860 m²) zu erwarten. Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Diese durch die Planung zulässig werdenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Interesse einer Deckung der Nachfrage nach Gewerbebauflächen hingenommen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

6.4.3. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu begrenzen, werden innerhalb des Plangebietes zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich der Baugrundstücke folgende Regelungen vorgesehen:

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Straßen und der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, wird am nördlichen Rand der Baufläche eine 5 m breite Fläche zu Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen dienen der landschaftlichen Einbindung und der Gestaltung des Ortseingangs.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.

- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden in Richtung Osten dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- Alle Dachflächen von Büro- und Wohngebäuden sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

  Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

  Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.
- Bei Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Um eine Beeinträchtigung brütender Vögel zu vermeiden und den Verlust von Eiern oder das Töten von Jungvögeln sicher ausschließen zu können sind Rodungsarbeiten ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig.

6.5. Artenschutz

Wie in Kapitel 5.3 dargelegt, wurden im Rahmen des zur Planung erstellten „Artenschutzfachlichen Gutachtens bezüglich der potentiellen Beeinträchtigung von Eidechsen im Bereich des Bebauungsplans „Venninger Straße - 2. Bauabschnitt, 4. Teiländerung" Edenkoben“ (Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wageman, Eschbach, 01.09.2023) im Untersuchungsgebiet von den potentiell vorkommenden Reptilienarten nur die Mauereidechse (Podarcis muralis) mit

insgesamt 7 Tieren nachgewiesen. Nachweise der Zauneidechse (Lacerta agilis) konnten nicht erbracht werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die auf den betroffenen Flächen nachgewiesenen Individuen der Mauereidechse in ein vor Baubeginn hergestelltes und funktionsfähiges Ersatzhabitat vergrämt oder umgesiedelt werden.

Eine zeitnahe Vergrämung scheidet aus, da im näheren Umfeld des Baugrundstücks keine Flächen vorhanden sind, die für Mauereidechsen einerseits geeignet, andererseits aber noch nicht besiedelt sind.

Daher muss eine Umsiedlung der Mauereidechsen erfolgen. Zur rechtlichen Sicherung der Umsiedlung wird der Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten,

- die auf seinem Grundstück vorhandenen Mauereidechsen durch fachlich geeignete Personen entsprechend den Vorgaben aus dem „Artenschutzfachlichen Gutachten bezüglich der potentiellen Beeinträchtigung von Eidechsen im Bereich des Bebauungsplans „Venninger Straße - 2. Bauabschnitt, 4. Teiländerung" Edenkoben“ (Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wageman, Eschbach, 01.09.2023) vor Baubeginn auf eine mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde festgelegtes und den Anforderungen des Artenschutzfachlichen Gutachtens genügendes Ersatzhabitat umzusiedeln.
- vor der Umsiedlung um das Baugrundstück ein Reptilienschutzzaun, der den Anforderungen des oben genannten Artenschutzfachlichen Gutachtens entspricht, zu stellen.
- die gesamte Maßnahme durch eine ökologische Baubegleitung überwachen zu lassen.

Damit kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6.6. Ver- und Entsorgung

6.6.1. Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas und bei Bedarf Fernwärme kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

Im Rahmen der Baumaßnahme wird möglicherweise eine Verlagerung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Verteilerkastens erforderlich.

6.6.2. Ableitung des Schmutzwassers

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann durch einen Anschluss an den bestehenden Kanal in der Straße „Industriering“ erfolgen. Die Kapazität des bestehenden Kanals ist hierfür ausreichend.

6.6.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das im bislang unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten oder in technischen Anlagen (z.B. Zisterne mit Brauchwassernutzung) auf dem Grundstück zu verwerten.

Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers, wie sie aufgrund der rechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes geboten ist, wurden in einem Bodengutachten („Geotechnische Stellungnahme“, GBU Engineering GmbH, Kaiserslautern, 01.02.2023) geprüft. Grundwasser wurde in 2,4 m bis 3, 1 m unter der Geländeoberfläche erbohrt.

Laut Gutachter ist aufgrund der bestehenden Tonböden nicht von Grundwasserschwankungen auszugehen. Der gewachsene Ton unterhalb des Grundwasserspiegels und die bindigen Auffüllungen bilden jedoch einen Horizont, in welchem Niederschlagswasser nur langsam versickern kann. Die Infiltrometermessung erbrachte ein Ergebnis von $k_f = 5{,}9*10^{-6}$ m/s. Das Gutachten kommt demnach zu dem Ergebnis, dass aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse und der vorhandenen Verhältnisse (Bodenprofile, Grundwasserstand etc.) aus geotechnischer Sicht keine geeigneten Bedingungen für eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser vorliegen.

Für das Niederschlagswasser ist demnach – nach Aussage der Verbandsgemeindewerke Edenkoben – eine Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf und ein Anschluss an den Regenwasserkanal vorzusehen.

6.6.4. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes soweit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Somit wird für die Maßnahme aus „Urzustand“ bzw. Ausgangszustand, bisheriger Bestand und geplanter Zustand die Wasserbilanz ermittelt. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Für das Plangebiet werden bereits folgende gezielte Maßnahmen zugunsten des Wasserhaushalts vorgesehen:

- Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder LKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden in Richtung Osten dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- Alle Dachflächen von Büro- und Wohngebäuden sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

  Durch die Dachflächenbegrünung wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.
- 20 % der privaten Grundstücksflächen werden als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der geringen Größe des Plangebietes sowie den lediglich marginalen Änderungen in Bezug auf die derzeit bereits planungsrechtlich zulässige Versiegelungsmöglichkeit ist nicht mit zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu rechen.

6.6.5. Löschwasserbedarf

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grundschutzes der allgemeinen Löschwasserversorgung muss nach dem Arbeitsblatt des DVGW „W 405“ in Gewerbe- bzw. Industriegebieten eine nutzbare Löschwasser-Entnahmeleistung von mindestens 1.600 l/min unter Sicherstellung eines hydrodynamischen Eingangsdrucks von mindestens 0,15 MPa über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden.

Soweit im Rahmen der künftigen Erschließung des Geländes der Grundschutz nicht gewährleistet werden kann, muss ein zusätzlicher objektbezogener

Brandschutz auf dem privaten Grundstück installiert werden. Eine Überprüfung der Erfüllung dieser Erfordernisse erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.