

GEMEINDE ILVESHEIM



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Mannheim, den 29.08.2024

Projektleitung: Dr. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Ralf Münch
M.Sc. Geogr. Fabian Roth
Projekt-Nr.: KEP 59319

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0
Email info@mvv-regioplan.de
Internet www.mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilvesheim diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“, in Kraft getreten am XX.XX.XXXX, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43).

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

A.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung (Gewerbegebiet) sind nur solche Vorhaben (Mikrologistik und Gewerbehof) zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung.

A.1.2 Nicht zulässig sind: (§ 8 Abs. 2, Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2014 (Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3).

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

A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

Im GE beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,6. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 zulässig.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im GE wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante aller Bauteile auf 104,60 m. ü. NHN entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 1,50 m für technische Aufbauten ist zulässig.

Davon ausgenommen sind Bauflächen, die innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten technischen Schutzstreifens (S3) der TransnetBW (Anlage Nr. 5250) liegen. In diesem Schutzstreifen ist nur eine Überschreitung um bis zu 0,8 m zulässig. Dies gilt nur bis zum Rückbau dieser Leitungsanlage.

Als Mindestmaß wird eine Mindesthöhe der Oberkante aller Bauteile von 103,60 m. ü. NHN festgesetzt. Davon ausgenommen sind Carports, untergeordnete Bauteile an den Fassaden der Hauptgebäude oder sonstige bauliche Nebenanlagen.

A.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

A.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden als Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.

A.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

A.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen.

A.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. Abs. 2 BauGB)

A.7.1 Für den in der Planzeichnung als dinglicher Schutzstreifen (S2) dargestellten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Transnet BW festgesetzt.

Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt und nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig. Das Leitungsrecht zugunsten der TransnetBW gilt nur bis zum Rückbau dieser Leitungsanlage (Nr. 5250).

A.7.2 Für den in der Planzeichnung als Schutzstreifen S4 (geplant) dargestellten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW festgesetzt.

Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Das Leitungsrecht zugunsten der Netze BW gilt ab der Inbetriebnahme dieser Leitungsanlage (Nr. LA 1190).

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

A.8.1 Mindestbegrünung

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Die Lage der Grünflächen, Standort und Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie die Lage der Heckenpflanzungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Es sind standortheimische Laubbäume/Obstbäume der Mindestqualität 3xv StU 18-20 nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste I sowie Heckenpflanzen in der Mindestqualität v. Str. 60-100 gemäß Pflanzliste III zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die gemäß den Hinweisen D.9 bis D.11 zu beachtenden Mindestabstände und zulässigen Endwuchshöhen bei Anpflanzungen im Bereich der Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen sind einzuhalten.

A.8.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Für eine verbesserte Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° gemäß den aktuellen Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kraut-Gras-Begrünung mit insektenfreundlichen Pflanzen zu begrünen, dauerhaft begrünt zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten sind bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig.

Geschlossene Fassadenflächen sind alle 5 m mit einer Kletterpflanze zur Fassadenbegrünung gemäß Pflanzliste II zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m² herzustellen.

Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn unmittelbar vor der Fassade ein Baum steht oder gepflanzt wird oder
- wenn die Fassadenfläche ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m² ist.

A.8.3 Niederschlagswasserversickerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist über bewachsene Bodenfilter oberflächlich zu versickern.

Mit Ausnahme der Fahrgassen und Lkw-/Lz-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

Eine Rückhaltung und ggf. weitere Nutzung (z. B. durch Zisternen) ist zulässig, soweit die wasserrechtlichen Bestimmungen hierfür eingehalten werden.

A.8.4 Vorbeugender Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z. B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind.
- Bodenfreiheit von Einfriedungen/Zäunen: Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.
- Insekten- und artenschutzgerechte Beleuchtung: Um die Beeinträchtigung durch Lichtemissionen für lichtempfindliche Arten (z. B. Insekten, Fledermäuse) zu reduzieren, sind die Straßen- und Wegebeleuchtung mit insekten- und artenschutzgerechter Beleuchtung mit geringen Streuwinkeln nach dem Stand der Technik auszustatten.
- Schutz vor Vogelschlag: Bei der Planung und Errichtung der Hochbauten ist auf einen angemessenen Schutz vor Vogelschlag zu achten.
- Habitate für Eidechsen: Aufwertung der Grünanlagen mit habitatspezifischen Elementen, wie Steinschüttungen und Totholzhaufen.

A.8.5 Dacheindeckung

Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z. B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

A.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.9.1 Errichtung einer Lärmschutzwand

Zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen schutzwürdigen Nutzungen ist gemäß der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Linie eine aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) mit einer Gesamtlänge von mindestens 23,80 m und einer Höhe von 4,00 m über Oberkante Gelände zu errichten.

A.9.2 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle: [DIN Media GmbH, 10772 Berlin](#)) eingehalten werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen beträgt $L_a = 69 \text{ dB}$.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

$L_a =$ der maßgebliche Außenlärmpegel.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle: [DIN Media GmbH, 10772 Berlin](#)) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt in diesem Fall nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2.

A.9.3 Zulässige Geräuschkontingente gemäß DIN 45691

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen im Plangebiet sind bei Neuerrichtung oder Änderung nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten.

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an:

Teilfläche	L_{EK} [db(A)/m ²]	
	tags	nachts
Teilfläche Nord	59	44
Teilfläche Süd	57	41

Die sektorbezogenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ geben die zusätzlich zulässige, immisi-
onswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen in Richtung des Sektors an:

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)		L_{EK} [db(A)/m ²]	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	285,3°	54,4°	+ 4	+ 4
B	54,4°	100,4°	+ 0	+ 0
C	100,4°	150,9°	+ 0	+ 0
D	150,9°	171,4°	+ 10	+ 10
E	171,4°	285,3°	+ 5	+ 4

Lage des Referenzpunkts in UTM32-Koordinaten:

Rechtswert: 467373,62

Hochwert: 5480926,57

Die Neuerrichtung oder Änderung von Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspiegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente L_{IK} an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

Sind dem neu errichteten oder geänderten Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) die Gleichung (7) der DIN 45691 (Dezember 2006), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

L_r = Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} = Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D_L im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben

festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Neu errichtete oder geänderte Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten L_{EK} ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ist öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast und/oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Aufgrund von § 74 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) i. V. m § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilvesheim folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 6 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

§ 4 Abstellplätze für Fahrräder (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Nutzungsbezogen ist mindestens die als **Richtzahl** in der „**Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)¹, Anhang 2**“ angegebene Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften gemäß §§ 3 bis 4 dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

¹ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 22. Juni 2022 (GBl. 2022, S. 799).

C Nachrichtliche Übernahmen

C.1 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone der L 538

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Verlauf der Landesstraße L 538 (Feudenheimer Straße). Die Auflagen und Beschränkungen für die angrenzende Nutzung des Geländes sind zu beachten.

Die Bauverbotszone der L 538 gemäß Straßengesetz BW (StrG BW) wird nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 StrG BW dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, grundsätzlich nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

In einer Distanz von 20-40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone gemäß § 22 Abs. 2 StrG BW) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden.

C.2 Großflächige Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt in einer seit der Vorgeschichte dicht besiedelten Kulturlandschaft. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich folgende großflächigen Kulturdenkmale:

- Ilvesheim „Freilandstationen des Paläolithikums und des Mesolithikums, römerzeitliche Siedlung und Gräberfelder des Neolithikums, der Bronzezeit, der Eisenzeit und der Römerzeit sowie römerzeitliches Gräberfeld der Neckarsueben“ (ADAB-Id. 109819626)
- Ilvesheim „Siedlungen der Römerzeit und der Völkerwanderungszeit“ (ADAB-Id. 109813559)
- Mannheim-Feudenheim „Siedlung der Eisenzeit und Gräberfeld der Vorgeschichte“ (ADAB-Id. 110419014)
- Mannheim-Feudenheim „Siedlung aus der Römerzeit und Gräberfeld aus der Hallstattzeit“ (ADAB-Id. 110418413).

Bei Bodeneingriffen können archäologische Funde und Befunde – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – zu Tage treten, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

D Hinweise

D.1 Bodenschutz

Gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt und bevorzugt auf den Baugrundstücken zwischenzulagern. Für die Unterböden bieten sich grundstücksbezogene Verwertungsmöglichkeiten im Rahmen der erforderlichen Geländegestaltungen an. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.

Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt noch Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung, Begrünung etc.).

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die unversiegelten Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren. Den Vorhabenbereich umgebende, landwirtschaftliche Ackerflächen sind von Befahrung durch Baumaschinen und Baueinrichtungsf lächen freizuhalten.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen abseits der durch das Bodenschutzkonzept zu definierenden Baustraßen und Lagerflächen möglichst nicht befahren werden.

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Sofern ein Einbau von Fremdmaterial im Bereich des technischen Bauwerks (z. B. Auffüllung zur Errichtung von Bodenplatten) notwendig wird, sind neben den baugrundtechnischen Anforderungen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, insbesondere die

Vorgaben zu den in der Ersatzbaustoffverordnung definierten Einbauweisen, durch den Vorhabenträger oder durch die vom Vorhabenträger beauftragten Fachfirmen zu beachten.

Baustoffe und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

D.2 Bodenverunreinigungen

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

D.3 Grundstücksentwässerung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

D.4 Niederschlagsbeseitigung

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet anfällt, versickert werden soll, muss dafür beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) 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.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) und die Leitfäden des Umweltministeriums B-W „Naturverträgliche

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

Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.

D.5 Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Verdachtspunkte auf Kampfmittel. Vor Ausführung von Baumaßnahmen ist eine Überprüfung des Plangebietes mit Metalldetektoren erforderlich.

Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, einzuschalten.

D.6 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist vor dem Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

D.7 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Bei tiefgründigen Baumaßnahmen ist eine sorgfältige Erhebung des vor Ort anzutreffenden Grundwasserstandes notwendig. Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, unverzüglich zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist dies beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich, ggf. ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ein Abpumpen von Grundwasser oder Schichtenwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation darf nicht erfolgen.

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist im Sinne von § 3 Abs. 1 LBO zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (wie z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

D.8 Werbeanlagen und Fahnenmaste

~~Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unterliegen dem Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO, soweit sie nicht gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind.~~

Werbeanlagen, die zur L 538 hin orientiert sind, sind grundsätzlich der Straßenbaubehörde zur Genehmigung vorzulegen.

D.9 Freileitung der Amprion GmbH

Im Geltungsbereich verläuft eine 380-kV-Leitung der Amprion GmbH. Die Leitungsmittelnie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Im Schutzstreifen (S1) der Leitung dürfen nur Bauwerke gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen mit einer Bauhöhe von maximal 104,60 m über NHN errichtet werden. Eine Überschreitung dieser Bauhöhe um bis zu 1,50 m für technische Aufbauten kann zugelassen werden. Für Bedachungen von Gebäuden ist die DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, zu beachten. Es dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

D.10 Freileitungen der TransnetBW GmbH

Freileitung im Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich verläuft eine 220-kV-Leitung der TransnetBW GmbH. Die Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die nach der DIN EN 50341 geltenden Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden.

Gemäß 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) dürfen an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Grenzwerte für die magnetische Flussdichte und die elektrische Feldstärke nicht überschritten werden.

Im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung (S3) ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 4 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Im Schutzstreifen gepflanzte Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen einhalten.

In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden. Die Zufahrt zu Mastanlagen muss stets gewährleistet sein.

Im Rahmen des Netzausbauprojektes „Ultranet“ erfolgt der Rückbau der Leitungsanlagen der TransnetBW. Für die hierfür erforderlichen Arbeitsflächen ist § 44a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) zu beachten. Demnach gilt ab Beginn der Planauslegung im Planaufstellungsverfahren eine gesetzliche Veränderungssperre, wonach auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplante Baumaßnahme erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen. Zur Vermeidung von zeitlichen und räumlichen Konflikten der beiden Vorhaben ist daher eine enge Abstimmung zwischen den Vorhabenträgern erforderlich.

Nach Rückbau dieser Leitung und Neubau der 110-kV-Leitung LA 1190 gelten die Vorgaben der Netze BW (siehe Hinweis D.11).

Freileitung im Bereich der externen Ausgleichsfläche (geplant):

Die Fläche für den externen Ausgleich (Flst. 2736) befindet sich im Bereich des neuen Maststandortes A07 der Anlage 7601 (Netzbauprojekt ULTRANET). Die für das Mastfundament erforderliche Fläche (mind. 10 x 10 m) muss aus der Ausgleichsfläche ausgespart werden.

Darüber hinaus wird zur Umsetzung des genannten Netzverstärkungsprojektes im Bereich des Mastes A07 für den Mastbau eine Arbeitsfläche benötigt. Die betroffenen Flächen müssen der TransnetBW GmbH während und bis zum Abschluss der Bauarbeiten uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit der Beanspruchung der erforderlichen Arbeitsflächen ist § 44a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) zu beachten. Demnach gilt ab Beginn der Planaufstellung im Planaufstellungsverfahren eine gesetzliche Veränderungssperre, wonach auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplante Baumaßnahme erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen.

Für das Anlegen einer Ausgleichsfläche im Bereich der (zukünftigen) Freileitung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Geländeänderungen im technischen Schutzstreifen der Leitungsanlage sind nur in Abstimmung mit der TransnetBW GmbH zulässig.
- Die Standsicherheit des Mastes A07 darf durch die Maßnahmen nicht gefährdet werden.
- Gemäß § 11 EnWG hat die TransnetBW den gesetzlichen Auftrag, ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Energieversorgungsnetz diskriminierungsfrei zu betreiben, zu warten und bedarfsgerecht zu optimieren, zu verstärken und auszubauen.
- Die Belange des Übertragungsnetzes Strom sind zu berücksichtigen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Energiewende Leitungsertüchtigungen und Netzverstärkungen notwendig werden können (siehe Netzentwicklungsplan NEP und Bundesbedarfsplangesetz BBPIG), zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit von Leitungsanlagen Maststahl- und Fundamentsanierungen vorgenommen werden sowie Höchstspannungsfreileitungsanlagen und Maststandorte zu jeder Zeit mit Fahrzeugen befahrbar sein müssen.
- Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben.
- Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsleitung entstehen.

D.11 Freileitung der Netze BW GmbH (geplant)

Im Geltungsbereich ist eine 110-kV-Leitungsanlage der Netze BW GmbH geplant. Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung (S 4) sind sämtliche Vorhaben vor Einleitung des

Baugenehmigungsverfahren mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.

Um die Standsicherheit von Mast Nr. 20A nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens $RM = 6,20$ m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden.

Um die Standsicherheit von Mast Nr. 19A nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens $RM = 6,20$ m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Verkehrsflächen müssen innerhalb der Fläche (RM) jeweils einen seitlichen Abstand von $5,30$ m parallel zur Leitungsachse und orthogonal zur Leitungsachse gemessen von der Mastmitte jeweils einen Abstand von $5,30$ m einhalten.

Abgrabungen zu diesen Mastfundamentabständen sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW GmbH mit einem Böschungswinkel kleiner 45° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzunehmen.

Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühligem Anlagen (z. B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanen, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m.

Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Dachneigung größer 15° sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° Dachterrassen nur unter Einhaltung der 26. BImSchV und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.

Im Schutzstreifen gepflanzte Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen einhalten. Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich der Freileitung sind Bäume dritter Ordnung (Kleinbäume bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen. Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 20 m (Bäume zweiter Ordnung, mittelgroße Bäume zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe) nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.

Für Bedachungen von Gebäuden ist die DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, zu beachten.

Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.

Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe und das max. zulässige Geländeniveau im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 019A und Mast Nr. 020A betragen 100,00 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden.

Von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen muss ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung wird dringlich ein Sicherheitsabstand von 4,0 m empfohlen, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegebenen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Nord-HS (Tel.: 07243-180-463, E-Mail: Auftragszentrum-Nord-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 112,00 m NHN bzw. 14,50 m bezogen auf eine EOK von 97,50 m NHN. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.

D.12 Versorgungsleitungen der MVV Energie AG

Gasleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Feudenheimer Straße Gasniederdruckleitungen inkl. Hausanschlussleitungen der MW Energie AG verlegt.

Bei einem geplanten Straßenausbau (Tiefbaumaßnahme) ist sicher zu stellen, dass während der Bauausführung eine Mindestüberdeckung von 0,6 m zu der o. g. Gasleitung nicht unterschritten wird.

Ansonsten ist die Versorgungsleitung durch das Ergreifen von Schutzmaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen, z. B. durch Reduzierung der Ausbautiefe im Trassenbereich der Versorgungsleitungen, Einbringung eines Überfahrsschutzes im Trassenbereich oder ähnlichem. Die anfallenden Kosten für die Schutzmaßnahmen zur Leitungssicherung sind vom Verursacher zu tragen.

Grundsätzlich sind Überbauungen und Überpflanzungen der Leitungen nicht zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ verwiesen.

Stromkabel

Im Randbereich der geplanten Baumaßnahme sind 1 kV- und 20 kV-Stromkabel der MVV Energie AG verlegt. Bei der geplanten Baumaßnahme sind zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussungen folgende lichte Mindestabstände zu den Kabeln nicht zu unterschreiten:

1 kV-Kabel: 0,3 m / 20 kV-Kabel: 0,5 m.

Im Grabenbereich sind die bestehenden Leitungen fachgerecht mit Dielen o. Ä. abzufangen und gegen Lageveränderungen zu sichern. Punktuelle Aufhängungen mit Drähten o. Ä. sind unzulässig. Vor allem im Muffenbereich sollten die Kabel möglichst wenig bewegt werden. Vor Verfüllen sind die Leitungen ordnungsgemäß wieder einzusanden.

Zur Sicherungspflicht gehört u. a. auch die Verpflichtung, sich über die tatsächliche Lage und Tiefe der Versorgungsleitungen im Baubereich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z. B. Suchschlitze, Gewissheit zu verschaffen.

Grundsätzlich sind Überbauungen und Überpflanzungen der Leitungen nicht zulässig.

D.13 Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet (Feudenheimer Straße) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit rechtzeitig vor der Ausschreibung die Planung und das Leistungsverzeichnis erstellt und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vorgenommen werden können, ist spätestens sechs Wochen vor Ausschreibungsbeginn eine Kontaktaufnahme mit dem Team Breitband und die Übersendung der Ausbaupläne erforderlich.

D.14 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss- und Umbauarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

Schutz der Mauereidechsen:

Im Plangebiet und dessen Umgebung kommen Mauereidechsen vor. Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen der geschützten Tierarten sind neben der Festsetzung A.8.4 folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Regelmäßiges Kurzhalten der Vegetation (≤ 5 cm Wuchshöhe) und händisches Entfernen möglicher oberirdischer Versteckmöglichkeiten während der Wintermonate, um die Attraktivität der Fläche herabzusetzen und ein Abwandern mit Beginn der Aktivitätsperiode zu initiieren.
- Einzäunung der Baustelle mit einem Reptilienzaun, um ein Einwandern während der Bauphase zu vermeiden.
- Kontrolle der Eingriffsfläche auf Eidechsenfreiheit mit Beginn der Aktivitätsperiode ab März/April.
- Ökologische Begleitung der Maßnahmen.
- Beginn der Baumaßnahmen nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung, um vorsätzliche Tötungen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Es wird auf den § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u. a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ableiten lässt.

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen.

Schutz vor Vogelschlag:

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

Vorkehrungen gegen Besiedlung durch Saatkrähen

Zur Vermeidung der Ansiedlung von Saatkrähen im Plangebiet wird das Anbringen eines Turmfalkenkastens an geeigneter Stelle (z. B. Gebäude oder Bäume) und Höhe (mindestens drei Meter Höhe) empfohlen. Müllplätze oder Müllcontainer sollten so eingerichtet sein, dass sie für Krähen unzugänglich sind, um die Attraktivität des Geländes zu verringern.

D.15 Anforderungen der Feuerwehr und des Brandschutzes

Aufgrund der Maße und Nutzung der im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen gilt die Löschwasserversorgung für den Grundschutz als gesichert, wenn diese mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGVV Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.

~~D.16 Errichtung und der Betrieb von technischen Anlagen~~

~~Die Errichtung und der Betrieb von technischen Anlagen wie Kälteanlagen hat derart zu erfolgen, dass erhebliche Belästigungen durch Anlagenlärm in der Nachbarschaft und insbesondere in der angrenzenden Wohnbebauung unter Maßgabe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ausgeschlossen sind.~~

~~Geräuschintensivere Arbeiten sind im Gewerbehof nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Räume bei geschlossenen Toren und Fenstern vorzunehmen.~~

D.16 Externe Ausgleichsfläche

Auf der externen Ausgleichsfläche, die sich auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 2736 im Gewann Sichelkrümme auf der Gemarkung Ilvesheim befindet, sind die im folgenden aufgeführten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Die Sicherung von Anlage und Unterhaltung/Pflege erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde. **Vor Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind die Planungen der TransnetBW GmbH hinsichtlich des künftigen Maststandortes und der Freileitungsarbeiten zu beachten (siehe Hinweis D.10).**

1. Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte

Im Bereich der bestehenden Ackerfläche ist auf einer Fläche von mind. 7.010 m² unter Verwendung von Regiosaatgut (Herkunftsgebiet 9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) eine Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Es sind pro Jahr max. 2 Mahdtermine durchzuführen. Die erste Mahd erfolgt nach der Vollblüte des Bestandes (= nach der Margeritenblüte) und nicht vor dem 15. Juli (zum Schutz von Bodenbrütern). Falls erforderlich, kann eine 2. Mahd am Ende der Vegetationsperiode durchgeführt werden. Ein zusätzlicher Schröpschnitt im Frühjahr (6-10 Wochen nach Vegetationsbeginn) ist bei Bedarf möglich, allerdings maximal alle 3-5 Jahre. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren.

Empfohlen wird zertifiziertes Saatgut, z. B. „Regio Frischwiese/Grundmischung: Klassische Wiese (Glatthaferwiese) für mittlere, mäßig versorgte Standorte ohne extreme Ausprägung mit breitem Standortspektrum, mind. 30 % Kräuteranteil“ oder ein gleichwertiges Produkt.

Herstellung und Ansaat soll im Herbst erfolgen.

2. Entwicklung eines Blühstreifens am Feldrain

Im Bereich des Feldrains der bestehenden Ackerfläche ist auf einer Fläche von mind. 920 m² unter Verwendung von Regiosaatgut (Herkunftsgebiet 9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) ein Blühstreifen zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Es ist pro Jahr max. 1 Mahdtermin durchzuführen. Die Mahd erfolgt nach der Vollblüte des Bestandes und nicht vor dem 31. Juli. Auf eine zweite Mahd ist zu verzichten. Der Aufwuchs bleibt über den Winter stehen. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren.

Empfohlen wird zertifiziertes Saatgut, z. B. „Regio Feldrain: Kräuterreiche Mischung für Blühstreifen und Säume; mit vielen Trachtpflanzen (Insektennahrung) zur artenreichen Begrünung in der Kulturlandschaft, mind. 90 % Kräuteranteil“ oder ein gleichwertiges Produkt.

Herstellung und Ansaat soll im Herbst erfolgen.

D.17 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden, z. B. DIN 4109, Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau - FLL) können beim Bauamt der Gemeinde Ilvesheim, Schlossstraße 9, 68549 Ilvesheim, zu den gängigen Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

E Pflanzlisten

Die Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurden. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung.

I. Mindestbegrünung / Stellplatzbegrünung / Baumreihen / Obstbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2.
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	B 3.
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	B 3.
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3.
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel	B 3.
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2.
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	B 2.
<i>Pyrus communis</i>	Haus-Birne	B 2.
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Wildbirne	B 2.
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 2.
Ortstypische Obstbaumsorten		

Erläuterung Wuchsgrößen der Gehölze:

B 2. Baum 2. Ordnung (10-20 m) = Mittelgroßer Baum

B 3. Baum 3. Ordnung (2-10 m) = Kleinbaum

II. Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
<i>Parthenocissus quinq.</i>	Wilder-Wein	5-7 m
<i>P. tricuspidata</i> 'Veitchii'	Dreilappige Jungfernebe	7-10 m
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>sylvestris</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m

III. Heckenpflanzungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

Crataegus laevigata	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball