



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“, 2. Änderung,
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Stettfeld

Die Ursprungsfassung der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ behält ihre Gültigkeit. Sie werden lediglich um die „Roteinträge“ redaktionell ergänzt.

Die Festsetzung der Ziffer 8.1.1 (Definition der „Pflanzgebotsfläche 1“) entfällt, da die Pflanzgebotsfläche „Pfg1“ mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben wird.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die unter dem § 8 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1. EFH-Höhe

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (OK fertiger Fußboden) darf das Maß von 111,50 m über NN nicht überschreiten.

2.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante und der Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens.

2.3. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachfirstes/der Dachhaut bzw. der Attika (bei einem Flachdach) und der Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens.

Für Silos, Aufzugschächte, Kamine, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. abweichende Bauweise

Die „abweichende Bauweise“ ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 100,00 m zulässig sind.

4. überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubare Fläche ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die festgesetzte Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) darf durch Dachüberstände, **im Rahmen der in der Landesbauordnung Baden-Württemberg bei der Bemessung von Abstandsflächen genannten Maße (§ 5 Abs. 6 LBO)**, überschritten werden.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen ist außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Zur südlichen Plan-
gebietsgrenze ist ein Mindestabstand von 12,00 m einzuhalten.

Im Gewerbegebiet ist zur südlichen Plangebietsgrenze ein Mindestabstand von 12,00 m einzuhalten.

6. Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden unzulässig. Die Nutzung der Fläche ist nur in eingeschränkter Weise und im Einvernehmen mit dem Träger der Leitung zulässig.

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

7.1. Beleuchtungsanlagen

Für die Ausleuchtung der Freiflächen bzw. für beleuchtete Werbeanlagen ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-Leuchtmittel, Bewegungsmelder u. ä.) vorzusehen.

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

8.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der ausgewiesenen Fläche sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der in den „Örtliche Bauvorschriften“ genannten Einfriedigungen, unzulässig.

8.1.1. „Pfg1“ – Pflanzgebotsfläche 1

Anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist eine dichte, geschlossene, 2- bzw. 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 2,50 m² Pflanzgebotsfläche

Darüber hinaus ist je 80,00 m² Pflanzgebotsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind die nachfolgend genannten Arten und Sorten :

Bäume

Spitzahorn
Feldahorn
Birke
Hainbuche
Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde

Acer platanoides
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata

Sträucher

Roter Hartriegel
Hasel
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum poulus

8.1.2 “Pfg2“ – Pflanzgebotsfläche 2

Auf der ausgewiesenen, den „Wellenbaumgraben“ begleitenden Fläche ist die Gehölzstruktur standortgerecht wie folgt zu ergänzen :

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 4,00 m² Pflanzgebotsfläche.

Zusätzlich sind 4 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind die nachfolgend genannten Arten und Sorten :

Bäume

Schwarzerle
Gemeine Esche
Silberweide

Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Salix alba

Sträucher

Roter Hartriegel
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Schwarzer Holunder
Purpurweide
Mandelweide
Korbweide
Gemeiner Schneeball

Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Fragula alnus
Sambucus nigra
Salix purpurea
Salix trianda
Salix viminalis
Viburnum opulus

Auf der im Umweltbericht gekennzeichneten Fläche ist durch das Abräumen von abgelagertem organischem Material sowie durch eine Aufweitung des „Wellenbaumgrabens“ eine Feuchtvegetation (Schilf, Hochstaudenflur) zu entwickeln.

8.2. Pflanzbindung

Die in der Planvorlage mit einer „Pflanzbindung“ belegten vorhandenen Feldgehölze und Feuchtvegetation sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

8.2.1 „Pfb1“ – Pflanzbindungsfläche 1

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche „Feuchtvegetation Bockwiesengraben“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze dient dem dauerhaften Erhalt der bestehenden, nach § 32 NatSchG besonders geschützten Feuchtvegetation entlang des „Bockwiesengraben“.

Auf die Aussagen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Durch die Ausweisung eines befahrbaren Graskrautsaums (Maßnahmenfläche „M2.2“) zwischen dem Graben und der Gewerbefläche ist die Zugänglichkeit für die Grabenpflege dauerhaft zu sichern.

8.2.2 „Pfb2“ – Pflanzbindungsfläche 2

Die nach § 32 NatSchG „besonders“ geschützte Gehölzstruktur am „Wellenbaumgraben“ ist dauerhaft zu erhalten.

9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 (1) 1.a BauGB)

Folgende externe, im Umweltbericht genannten Ausgleichs-Maßnahmen sind den Eingriffen im Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten“, 2. Erweiterung, zuzuordnen :

9.1. Entwicklung eines Magerrasens (CEF – Maßnahme)

Die etwa 2.160 m² große Fläche (Flurstück Nr. 12720, Gemarkung Zeutern) grenzt südlich an das durch Magerrasen charakterisierte Naturschutzgebiet „Am roten Kreuz“.

Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche (Klee-Acker, teilweise mit Goldrute) ist ein Eidechsenhabitat mit insgesamt acht Eidechsenrefugien anzulegen und mittel bis langfristig ein Magerrasen mit Saumgesellschaften zu entwickeln. Entsprechende Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

9.2. Gewässerentwicklung am „Katzbach“

Zur Herstellung einer naturnahen Uferböschung und eines Gewässerrandstreifens am „Katzbach“ ist der hier vorhandene, geschotterte Lager- und Parkplatz auf einer Länge von 75,00 m und einer Breite von 4,00 m (teilweise Flurstücke Nr. 6490 und Nr. 5363) zurückzubauen.

Des Weiteren sollen zur Aufwertung der Gewässerstruktur Strömungsablenker in das Bachbett eingebracht werden.

9.3. Ergänzung einer Baumreihe

Im Gewinn „Mühlberg“ (Ortsteil Stettfeld) ist eine wegbegleitende Baumreihe mit insgesamt 10 hochstämmigen Wildobstbäumen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzarten sind gemäß folgender Liste zu wählen :

Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraster
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

9.4. Nistkästen für Vögel und Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Es sind insgesamt 14 Nisthilfen für Vögel (Nischen- und Höhlenbrüter) sowie zwei Nisthilfen für Fledermäuse an Bäumen des Bockwiesengrabens und des Wellenbaumgrabens nördlich des Planungsgebietes anzubringen.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Hinweise zu den mit einer „Pflanzbindung“ belegten Flächen

Die unter der **Ziffer 8.2.2** genannte und mit einer „Pflanzbindung“ belegte Gehölzfläche (**§ 32-Biotop**) entlang des „Wellenbaumgraben“ ist in Anlehnung an das „Merkblatt der Landesanstalt für Umweltschutz“ wie folgt zu pflegen :

- abschnittsweises „auf den Stock setzen“ :
In Abschnitten von jeweils maximal 20,00 m Länge werden die Gehölze etwas 20-40 cm über dem Boden abgesägt. Bis zu 20 % einer Hecke können gleichzeitig im Abstand von wenigen Jahren gepflegt werden.
- Als „Überhälter“ werden einzelne Bäume und Sträucher, wie Eiche, Kirsche, Feldahorn oder Walnuss, stehen gelassen. Dies gilt insbesondere für Gehölze der Baumschicht, die nur ein geringes Potential zum Wiederaustrieb besitzen (z. B. Eiche).
- stellenweise abgestorbene Stämme als Totholz belassen (z. B. Nistgelegenheit für Wildbienen und Lebensraum für zahlreiche Käfer)
- größere Fehlstellen in den Hecken ggf. durch Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten schließen
- nur im Winterhalbjahr zulässig
- alle 10-25 Jahre wiederholen

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

Die unter der **Ziffer 8.2.1** genannte **Biotopfläche (Feuchtvegetation)** ist wie folgt zu pflegen :

- Einseitiges Mähen oder Mulchen der Hochstauden- und Schilfvegetation alle 2 Jahre, so dass die Vegetation an einer Grabenseite steht bleibt. Es wird ein Turnus der Grabenpflege von 1-2 Jahren vorgeschlagen. Es ist darauf zu achten, dass die Schilfmahd nur in den Monaten von Oktober bis Februar, vorzugsweise im Oktober, zulässig ist.
- Die vorhandenen Gehölze und Sträucher entlang des „Bockwiesengraben“ sind ebenfalls in Anlehnung an das „Merkblatt der Landesanstalt für Umweltschutz“ zu pflegen (vgl. Heckenpflege).

Die **Pflegewege** sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus süd-west-deutscher Herkunft anzusäen und 1-2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

2. Hinweise zu der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche (Ziffer 8.1.2 – „Pflanzgebot 2“)

Zu entwickeln ist eine Feuchtvegetation.
Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Die ersten drei Jahre ist die Fläche 2-mal jährlich zu mähen und abzuräumen (Zurückdrängen der Brennessel).
- Dauerpflege : 1-mal jährliche Mahd im Herbst/Winter

3. Hinweise zu den externen Kompensations-Maßnahmen

Die Maßnahme zur Entwicklung von Magerrasen ist folgendermaßen zu initiieren und zu entwickeln :

- Abmähen und Abtransport des Schnittgutes des derzeitigen Klee-Acker-Bestandes

- Umpflügen der Fläche und anschließende Begrünung durch Saatgutmischung aus süd-west-deutscher Herkunft (Magerwiese, bzw. Saatgut für trockenarme Standorte)
- etwa 6-8 Wochen nach der Ansaat ist ein Schröpfschnitt (Pflugeschnitt) durchzuführen, um unerwünschte Arten zurückzudrängen
- nach der Entwicklungspflege kann zu einer 2-schürigen Mahd (Mitte Juni und September) übergegangen werden

4. Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

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

Reptilien

Die anzulegenden Refugien müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein. Die Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vorgefundenen Zauneidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf die bereits entwickelt CEF-Fläche umzusiedeln. Diese ist für mindestens 3 Fortpflanzungsperioden einzuzäunen.

Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahme sind sofortige Verbesserungs-Maßnahmen durchzuführen. Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist von einem Fachbüro eine besondere artenschutzfachliche Ausführungsplanung zu erstellen. Die Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Vögel

Als Ersatz für die entfallenden Vogelquartiere sind folgende Nisthilfen in räumlicher Nähe, gemäß der Ziffer 9.4. der Festsetzungen, anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 4 x Nistkästen 27 mm Flugloch (z. B. Schwegler, Typ 2GR Dreiloch)
- 4 x Nistkästen 30 x 45 mm Flugloch (z. B. Schwegler, Typ 2GR oval)
- 2 x Halbhöhle (z. B. Schwegler, Typ 2HW)
- 2 x Nischenbrüterkasten (z. B. Schwegler, Typ 1N)
- 2 x Zaunkönigkugel (z. B. Schwegler, Typ 1ZA)

Fledermäuse

Als Ersatz für die entfallenden Vogelquartiere sind folgende Nisthilfen in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 1 x Fledermausuniversalhöhle 1FFH
- 1 x Fledermaushöhle 2FN

5. Bodenschutz

Die im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführenden Verfüllungen oder Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem, kulturfähigem Bodenaushub vorgenommen werden.

Ist die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg
„Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (Az. 25-8980.08M20 Land/3)

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.
Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

6. Entwässerung

Für die vorgesehene getrennte Ableitung des Niederschlagswassers (siehe Ziffer 4. der „Örtliche Bauvorschriften“) ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Auf den Dachflächen der Produktionshallen von Industrie- und Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann aufgestellt werden.

Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, erteilt werden.

7. Aussage der Hochwassergefahrenkarte

Nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das Plangebiet innerhalb einer durch technische Schutzeinrichtungen von einem Hochwasser des „Katzbach“ geschützten Fläche.

Bei einem Versagen der Schutzeinrichtungen während eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses ist im Vorhabenbereich mit einer Überflutung zu rechnen.

8. Lagerung von Materialien auf den Freiflächen

Das von den Freiflächen des „Gewerbegebiet“ abfließende Oberflächenwasser soll über eine Schmutzfangzelle dem angrenzenden „Bockwiesengraben“ zugeführt werden.

Auf ihnen darf damit nur unbelastetes Material, d. h. keine wassergefährdenden Stoffe, gelagert werden.

Die geplante Nutzung der Flächen ist mit der Genehmigungsbehörde in Abstimmung zu bringen.

9. Nutzung von Dachflächen zur Erzeugung elektrischer Energien

Es wird empfohlen, die entstehenden Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen zu bestücken, um hierdurch einen Beitrag an der Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien zu leisten.

10. Farbliche Gestaltung des Löschwassertanks

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist für die Gebäude der Löschwasserversorgung ein landschaftsangepasster, matter Farbton zu wählen.

Ursprungsfassung vom 19.11.2013/22.07.2014

Aufgestellt : Sinsheim, 07.11.2023/06.06.2024 – GI/Ru



Tony Löffler, Bürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt