



---

**Gemeinde Ubstadt-Weiher  
Ortsteil Stettfeld**

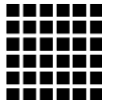
**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sand“,  
4. Änderung**

**Schriftliche Festsetzungen**

**Aufgestellt : Sinsheim, 10.05.2020/12.05.2020 – GI/Ru**

STERNEMANN  
UND GLUP 

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



**Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.**

**(Grundlage ist die Ursprungsfassung, rechtskräftig seit dem 30.01.2003, ergänzt durch die Festsetzungen der 1. und 2. Änderungen)**

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

Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind generell nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Bebauungsplan-Gebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Eine **östlich und** süd-östlich gelegene Teilfläche (Maß und Umfang gemäß Planeintrag) ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Auf dieser Teilfläche sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung, einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück, pro Quadratmeter die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/50 dB(A) im Tages-/Nachtzeitraum nicht überschreiten. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Der zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen maßgebende Bezugspunkt ist jeweils der Hinterkante Gehweg in der Grundstücksmitte.

Die **Traufhöhe „TH“** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante Flachdach-Attika maßgebend.

Die **Firsthöhe „FH“** gilt nur für geneigte und gewölbte Dächer. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Im gesamten Plangebiet werden eine maximale Traufhöhe von **12,00 m** und eine maximale Firsthöhe von **15,50 m** festgesetzt.

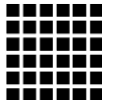
### **3. Bauweise und Gebäudestellung (§ 9 (1) 2. BauGB, i.V.m. § 22 (2) und (4) BauNVO)**

Für die Planbereiche A und B wird die offene Bauweise „o“ festgesetzt.

Für den Planbereich C wird die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.

**(aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes)**



#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt. Die Festsetzungen des Straßenrechtes und des Straßenverkehrsrechtes bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

##### **4. a Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 8 (1) 3. BauGB)**

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
*(aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes)*

#### **5. Flächen für Nebenanlagen, Carports, Garagen sowie Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB, i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO – ausgenommen Einfriedigungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ unzulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren privaten Grundstücksflächen errichtet werden.

#### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Gemäß § 8 (3) 1. BauNVO sind im „Gewerbegebiet“ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, wie Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

#### **7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

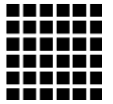
#### **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

##### **Schutz des Bodens vor Verdichtung**

Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil mit Leitungsrechten bezeichneten Flächen dienen zur Verlegung und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen.



Die Überbauung und Bepflanzung dieser Flächen ist nur im Einvernehmen mit dem jeweils Begünstigten zulässig.

## **10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**

Grundstückseigentümer an Erschließungsstraßen ohne Gehweg oder angrenzende öffentliche Grünfläche haben das Errichten der Straßenraumbelichtung dienenden Beleuchtungseinrichtungen und der notwendigen unterirdischen Anlagen gemäß § 126 BauGB zu dulden.

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden.

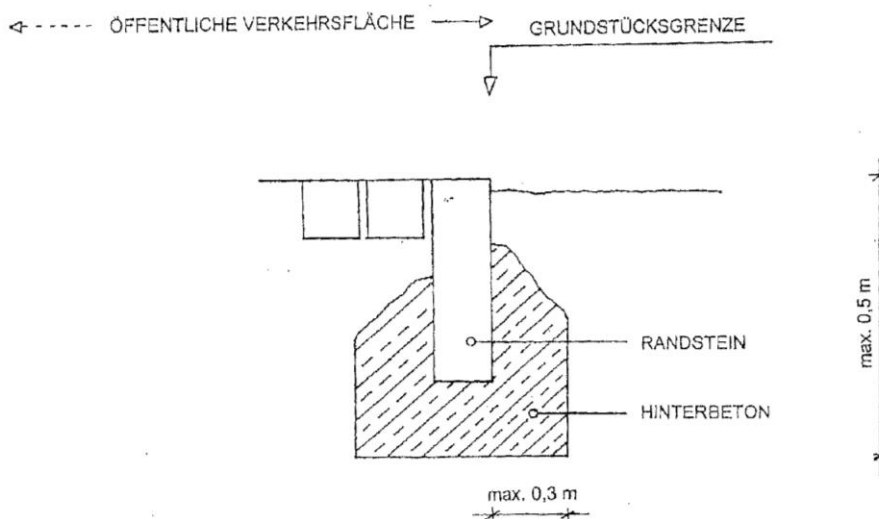
## **11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24. BauGB)**

Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zu errichten und dauerhaft zu begrünen (siehe Ziffer 15.1.3).

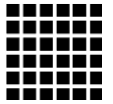
## **12. Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**

### **12.1. Betonfuß**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 0,30 m und einer Tiefe von etwa 0,50 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattensteinen).



Regelschnitt



## **12.2. Straßenböschungen**

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben (Abgrabungen/Aufschüttungen), werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Lage wie 1:1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

## **12.3. Anböschungen, Fuß- und Stützmauern, Zufahrt**

Notwendige Anböschungen, Fuß- und Stützmauern, Herstellung und Absicherungen der Zufahrten, soweit sie der Erschließung von Baugrundstücken dienen, sind durch den Eigentümer zu errichten.

## **13. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14. BauGB)**

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken ist in die als „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ gekennzeichneten Flächen einzuleiten.

## **14. Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 15. und 25. BauGB)**

### **14.1. Festsetzungen für öffentliche Grundstücksflächen**

#### **14.1.1 Pflanzungen von Alleebäumen an der Planstraße**

Die Planstraße ist zeitlich parallel zu den Erschließungsabschnitten mit Alleebäumen in anschließend zu begrünende, mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheiben zu pflanzen. Es sind Alleebäume der 1. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste auszuwählen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Zur Wahrung des alleeartigen, einheitlichen Straßenbildes soll im jeweiligen Straßenausbauabschnitt nur eine der aufgeführten Baumarten gewählt werden.

Die Baumpflanzungen sind gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil vorzunehmen, wobei Standortabweichungen bis 2,00 m zulässig sind.

### **14.2. Festsetzungen für private Grundstücksflächen**

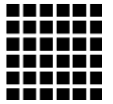
#### **14.2.1 Pflanzungen von Bäumen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen**

Im Bereich der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Hochstamm 1. und 2. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ können auch Hochstammobstbäume gepflanzt werden.

#### **14.2.2 Bepflanzung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

Je vier angefangene PKW-Stellplätze ist ein Baum 1. oder 2. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheibe vorzusehen und mit Landschaftsrasen (ca. 20 g/m<sup>2</sup>) oder bodendeckenden Pflanzen, wie Efeu oder Immergrün, zu begrünen.



#### 14.2.3 Erhaltungsgebot vorhandener Bäume

Vorhandene Bäume, die im zeichnerischen Teil als „Erhaltung von Bäumen“ gekennzeichnet sind, sind zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume 1. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu ersetzen.

### **15. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 i.V.m. § 1 a BauGB)**

#### **15.1. Festsetzungen für öffentliche Grundstücksflächen**

##### 15.1.1 Pflege der Wirtschaftswiese

Die folgende Festsetzung bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil mit der entsprechenden Ordnungsziffer gekennzeichneten Fläche :

Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer I versehene Fläche ist als Wirtschaftswiese zu pflegen und zu unterhalten.

##### 15.1.2 Anpflanzung einer Streuobstwiese

Die folgende Festsetzung bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil mit der entsprechenden Ordnungsziffer gekennzeichnete Fläche :

Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer II versehenen, derzeit ackerbaulich genutzten Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen bewährter Lokalsorten aus der Reihe Kern-/Stein-/Schalenobst, Stammhöhe ca. 1,80 m zu bepflanzen. Je ca. 150 m<sup>2</sup> ist ein Baum sachgemäß zu pflanzen.

Die für die Anlage von Streuobstwiesen vorgesehenen Flächen sind mit Landschaftsrasen, ca. 5 g/m<sup>2</sup>, einzusäen.

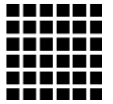
##### 15.1.3 Anpflanzung einer Sichtschutzpflanzung/Bepflanzung Lärmschutzwall

Die folgende Festsetzung bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil mit der entsprechenden Ordnungsziffer gekennzeichneten Fläche :

Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer III versehenen Flächen sind als Sicht- und Lärmschutzpflanzung entsprechend der als Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste sachgemäß zu bepflanzen.

### **16. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 (1a) BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).



## Anlage 1

### Hinweise zum Bebauungsplan

#### 1. Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise von Trägern öffentlicher Belange sind entsprechend der vom Gemeinderat vorgenommenen Abwägung unbedingt zu beachten.

#### 2. Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes haben sich in der Vergangenheit wiederholt römische Befundzusammenhänge und Fundstücke gefunden. Es ist damit zu rechnen, dass im gesamten Bebauungsplangebiet weitere römische Funde und Baubefunde im Boden ruhen. Vor Inangriffnahme von Erdarbeiten ist daher die archäologische Denkmalpflege rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Gegebenenfalls 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 dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### 3. Ausschöpfung der Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen z. B. durch Baugrenzen, Bautiefen und Grenzabstände vorliegen.

#### 4. Altlasten

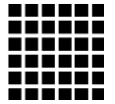
Die historische Erkundung ergab keine altlastverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

#### 5. Abwässer

Kellergeschosse und tiefliegende Räume unter Straßenniveau müssen infolge der Höhenlage der Straßengradienten über Hebeanlagen mit Rückstausicherung in den Mischwasserkanal entwässert werden. Die Bestimmungen der DIN 1986 bzw. DIN EN 12050, Teile 1-4, vom Mai 2001 „Abwasserhebeanlagen für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung“ sind einzuhalten. Eine Kellerentwässerung im Freispiegel ist infolge der Höhenverhältnisse nicht möglich.



Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes und des Landes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der Unteren Wasserschutzbehörde einzuholen. Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle der öffentlichen Kläranlage ggf. über eine durch die Wasserrechtsbehörde zu genehmigende eigene Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden.

## **6. Maßregeln für die Bewirtschaftung von Flächen/Bepflanzung**

### 6.1. Wirtschaftswiese

Die im zeichnerischen Teil mit der Ordnungsziffer I versehene Wirtschaftswiese soll einmal jährlich nicht vor dem 15. Juni gemäht werden. Das anfallende Mähgut ist möglichst zu Futterzwecken zu nutzen und nur wenn sich die Verfütterung nicht realisieren lässt, ordnungsgemäß zu kompostieren.

### 6.2. Streuobstwiese

Die auf den mit der Ordnungsziffer II versehenen Streuobstwiesen anzupflanzenden Bäume sollen außerhalb mit einem Pflanzschnitt während der ersten 4-5 Jahre jeweils mit einem Erziehungsschnitt zum Aufbau einer tragfähigen Krone versehen werden  
Während der ersten 4-5 Jahre nach der Pflanzung sollen die ca. 3-4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben von Gras- und Wildkrautbewuchs, z. B. durch Mulchen mit anfallendem Mähgut, freigehalten werden.

### 6.3. Sickermulden

Die durch Planzeichen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagsabfluss von Dachflächen abgegrenzte Muldenzonen sollen im Randbereich flach ausgemuldet, am Muldengrund mit einer ca. 30 cm mächtigen belebten Oberbodenschicht versehen und mit Landschaftsrasen (5 m/m<sup>2</sup>) angesät werden. Die ausgemuldeten Flächen sollten dann der Eigenentwicklung (Sukzession), einschließlich der Gehölzstadien überlassen werden.

### 6.4. Wandflächen

Wandflächen > 25 m<sup>2</sup> ohne Öffnungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Aus klimatischen und energetischen Gründen sollen Nordwandflächen mit immergrünen Pflanzen (z. B. Efeu) und Südwandflächen mit laubabwerfenden Pflanzen (z. B. Wilder Wein) berankt werden.

## **7. Lichtmasten**

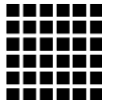
Lichtmasten sollen mit Natriumdampflampen bestückt werden, was zur Vermeidung von Insektenfallen für nachtaktive Insekten beiträgt. Dem (etwas) höheren Preis für Natriumdampflampen steht ein geringerer Energiebedarf gegenüber, so dass längerfristig die Investition auch ökonomisch sinnvoll erscheint.

## **8. Grundwasser**

Der Abstand der Unterkante Kellerboden zum nächsten Grundwasserstand sollte mindestens 1,00 m betragen.

Sofern Untergeschosse in wasserführende Schichten einbinden, sind sie als „weiße Wanne“ auszuführen. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung.



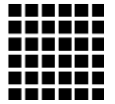


## **9. Bodenschutz**

Zur Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind die Regelungen des Bodenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## **10. Schutz der Kröten**

Nach der Untersuchung zur Umweltverträglichkeit sind Krötenwanderungen in das Planungsgebiet auch bei Anordnung eines engen Maschendrahtgeflechtes an der Abgrenzung zu der Sandgrube nicht auszuschließen. Es sind deshalb im Gebiet Lichtschächte mit hochgesetztem Rand und engmaschigem Gitter zu verwenden.



## Anlage 2

### Pflanzempfehlungen

#### **Bäume 1. Größenordnung**

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>

#### **Bäume 2. Größenordnung**

Heister, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Suß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

#### **Sträucher**

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, mindestens 3-triebzig, ca. 60-100 cm hoch

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigfelliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>