

# Legende

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

1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)

1.1.1  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

2.1. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4. Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1 SH max=1.20 m maximal zulässige Sockelhöhe als Höchstmaß

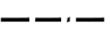
2.4.2 TH max=9.00 m maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

2.4.3 **GH max=14.50 m** maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1.  Offene Bauweise

3.2.  Baugrenze, neu festgelegt (§ 23 (3) BauNVO)

3.3.  Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes

## 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1.  Straßenverkehrsflächen  
 -Festsetzung außerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung

## 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

5.1.  Breitbandkabel -Festsetzung außerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung

5.2.  20 kV-Freileitung, einschl. einer Darstellung der beachteten Schutzstreifen

## 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

6.1.  Hier: Leitungsrecht Wasser, Abwasser Kabel  
 -Festsetzung außerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung

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

7.1.  Pflanzgebot für Einzelbäume

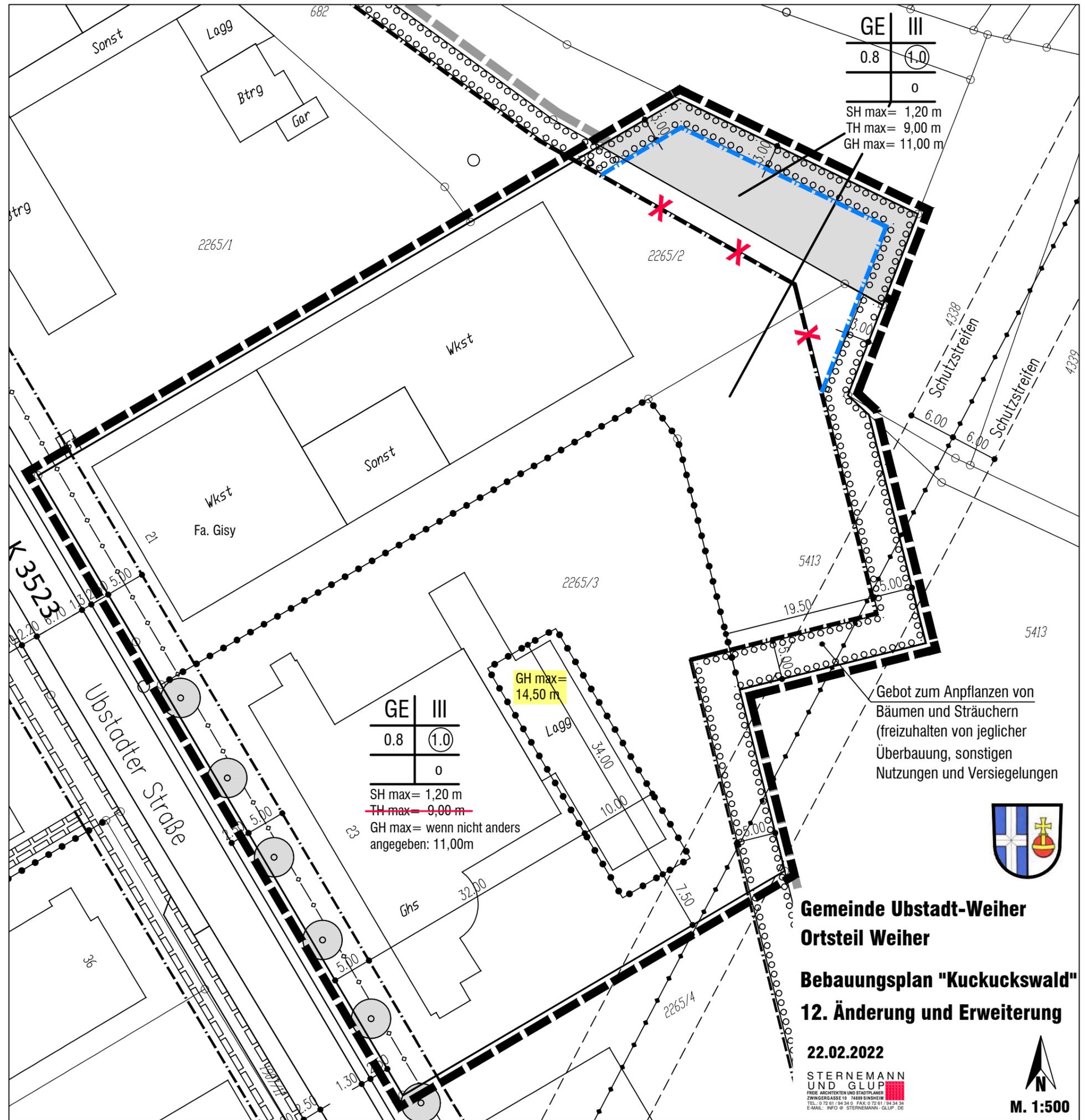
7.2.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

 Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes

 Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung

## 9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



**Gemeinde Ubstadt-Weiher**  
**Ortsteil Weiher**  
**Bebauungsplan "Kuckuckswald"**  
**12. Änderung und Erweiterung**

22.02.2022

STERNEMANN  
 UND GLUPP  
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
 TEL.: 0 71 81 19 24 0 FAX: 0 71 81 19 24 34  
 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUPP.DE



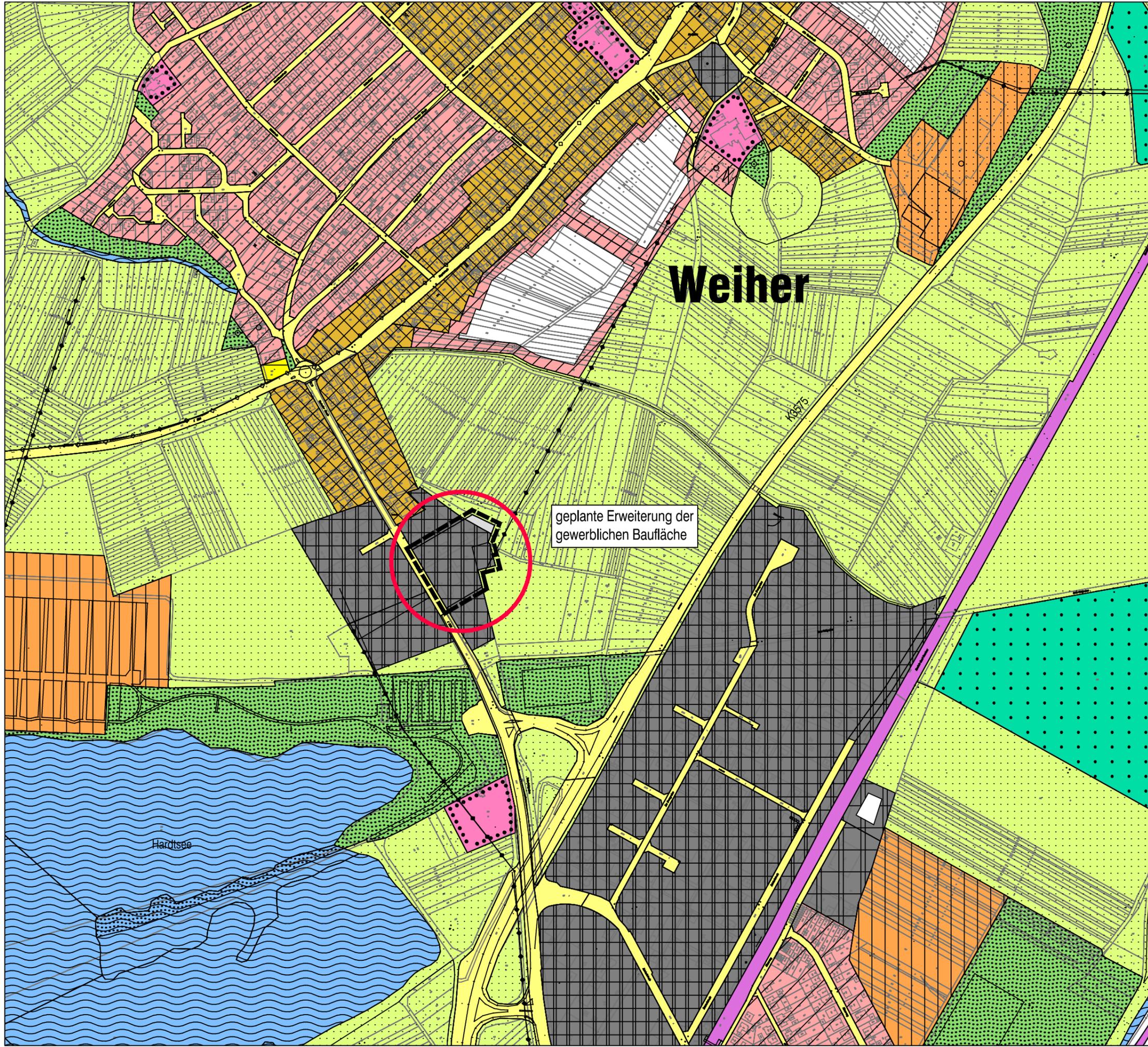
M. 1:500

**GEMEINDE UBSTADT-WEIHER  
3. FORTSCHREIBUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
14. ÄNDERUNG**

**ORTSTEIL WEIHER  
ERWEITERUNG EINER GEWERBLICHEN  
BAUFLÄCHE "KUCKUCKSWALD"**

**LEGENDE**

Bestand	Planung	Bauliche Nutzung
		Gewerbliche Baufläche
		Wohnbaufläche
		Gemischte Bauflächen
		Sonderbauflächen
		Grünflächen
		Kennzeichnung des Tekturpunktes der FNP-Änderung
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) 9. BauGB)		
		Landwirtschaft
		Wald



geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche

**Blatt Nr. 1**

**M. 1:5000**

**Sinsheim, den 22.02.2022**

geändert / ergänzt:



**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74899 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN · GLUP · DE



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kuckuckswald“, 12. Änderung und Erweiterung,  
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Weiher

**Die für die Fläche der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufgestellten Schriftlichen Festsetzungen werden auf die Flächen des Geltungsbereiches der 12. Änderung und Erweiterung des Plangebietes übertragen.**



## **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

#### 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

##### 1.1.1.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im „Gewerbegebiet“ Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnheime sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten (Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001) an Letztverbraucher nicht zulässig.

##### 1.1.2

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

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

#### 2.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens und der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg Hinterkante der Kreisstraße auf der Höhe des Flurstückes Nr. 2265/2). Sie darf die Höhe von 1,20 m im Mittel nicht übersteigen.

#### 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)**

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauGB.

### **4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)**

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Einschränkend wird auf die Ziffer 5. dieser Festsetzungen verwiesen.

### **5. Oberirdische Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**

Über das Plangebiet führt eine 20-KV-Freileitung.

Auf den Flächen, die von dem im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzstreifen betroffen sind, ist eine Bebauung und Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit dem Träger der Leitung zulässig.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die nach den EN50423 erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen der Freileitung einzuhalten.

Werden Umbaumaßnahmen (Erdverkabelung) durchgeführt, entfallen die Einschränkungen.

## **6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25.a BauGB)**

6.1. 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.

Anzupflanzen ist eine dichte, geschlossene, 2- bzw. 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern.

Zu verwenden sind die nachfolgend genannten Arten und Sorten :

### **freiwachsende Strauch-Pflanzungen**

Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schottische Zaunrose (*Rosa rubiginosa*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schneeball (*Viburnum opulus/lantana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxyacantha*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Kreuzdorn (*rhamnus chatarticus*)

sowie einzelne Blütensträucher, z. B. :

Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Spierstrauch (*Spirea arguta*)  
Forsythie (*Forsythia intermedia*)  
Aschweide (*Salix cinerea*)  
u. a.

### **Bäume**

Feldahorn (*Acer campetre*)  
Sandbirke (*Betula verrucosa*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Oxelbeere (*Sorbus intermedia*)  
Baumhasel (*Corylus colurna*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Mandelbaum (*Prunus amygdalus*)  
Zierkirsche (*Prunus*)  
Zierapfel (*Malus*)  
Silberahorn (*Acer sacharinum*)

sowie Obsthochstämme

## **B Hinweise**

### **1. 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 Vorsorgewerte 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.

### **2. Grundwasserschutz / Wasserversorgung**

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „TB Weiher“ des Zweckverbandes „Kraichbachgruppe“.

Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungs-Anlage vom 20.02.1990 ist zu beachten.

Bau und Betrieb von Grundwasserwärmepumpen-Anlagen bzw. Erdwärmegewinnungs-Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe zu erfragen.

### **3. Entwässerung**

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser 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.

### **4. Hochwasser**

Nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben innerhalb eines Gebietes, das ab einem 50-jährigen Hochwasser-Ereignis des „Kraichbach“ überschwemmt oder durchflossen wird.

### **Belange des Artenschutzes**

Das ggf. erforderlich werdende Entfernen vorhandener Hecken, Sträuchern und Bäumen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres erfolgen – anderenfalls ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle vor der Durchführung vorzusehen.

Aufgestellt / übertragen: Sinsheim, 22.02.2022 – 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

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt



# Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Kuckuckswald“, 12. Änderung und Erweiterung,  
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Weiher

Die für die Fläche der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften werden auf die Flächen des Geltungsbereiches der 12. Änderung und Erweiterung des Plangebietes übertragen.

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

### 1.1. Fassadenausbildung

#### 1.1.1 Materialien

Unbeschichtete bzw. ungestrichene Metallfassaden und Dacheindeckungen sind unzulässig.

#### 1.1.2 Farbgestaltung

Zur Ausgestaltung der Fassadenelemente, ausgenommen der Fenster, sind ausschließlich helle, nicht grell leuchtende Farbtöne zu verwenden. Diese sind u. a. die RAL-Farbtöne :

1000 (grün-beige), 1001 (beige), 1002 (sand-gelb), 1013 (perl-weiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hell-elfenbein);  
7032 (kiesel-grau), 7035 (licht-grau), 7038 (achat-grau), 7044 (seiden-grau), 7047 (tele-grau);  
9001 (creme-weiß), 9002 (grau-weiß), 9010 (rein-weiß), 9018 (papyrus-weiß)

Abweichende Farben sind für einzelne Fassadenelemente, Schriftzüge, Firmenlogos u. ä. zugelassen, sofern sie je Gebäudeseite eine Größe von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Es sind keine Werbeanlagen zulässig, welche die maximal zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe überschreiten.

Bei geneigten Dachflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn die Werbeanlage vollständig im Giebfeld eines Gebäudes angebracht wird.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)**

#### **3.1. Stellplätze**

Stellplätze für PKW dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden.

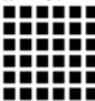
#### **3.2. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen sowie Metallgitterzäune und Drahtgeflecht auf einer maximal 0,20 m hohen Sockelmauer zulässig.

Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Aufgestellt / übertragen : Sinsheim, 22.02.2022 – 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

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt



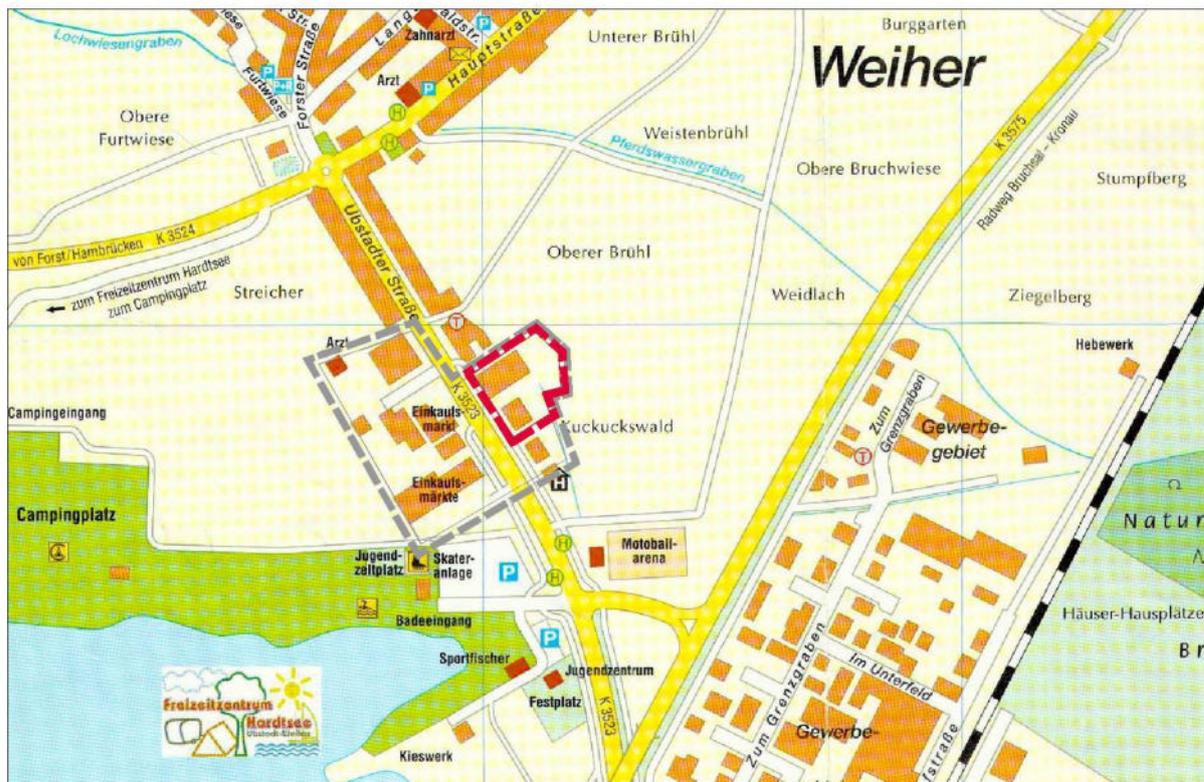


## Begründung

zum Bebauungsplan „Kuckuckswald“, 12. Änderung und Erweiterung,  
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Weiher

### I. Lage des Plangebietes, bestehendes Planungsrecht

Das Gewerbegebiet „Kuckuckswald“ der Gemeinde Ubstadt-Weiher liegt an der K 3572, am südlichen Ortsrand von Weiher.



Auf der Grundlage des im Jahr 1989 aufgestellten Bebauungsplanes erfolgten ab diesem Zeitraum entlang der „Ubstadter Straße“ die gewerblichen Ansiedlungen.

In den darauffolgenden Jahren wurden zahlreiche punktuelle Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

Hierbei lag ein Schwerpunkt der erfolgten Fortschreibungen des Bebauungsplanes in der Ausformulierung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und zeitgemäßen Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Diese Thematik betraf primär die 5. und die 10. Änderung des Bebauungsplanes.

Gleichzeitig wurden in einem 6. Änderungsverfahren, nach einem engen Abstimmungsprozess zwischen der Gemeinde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“, andere zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ausgeschlossen.

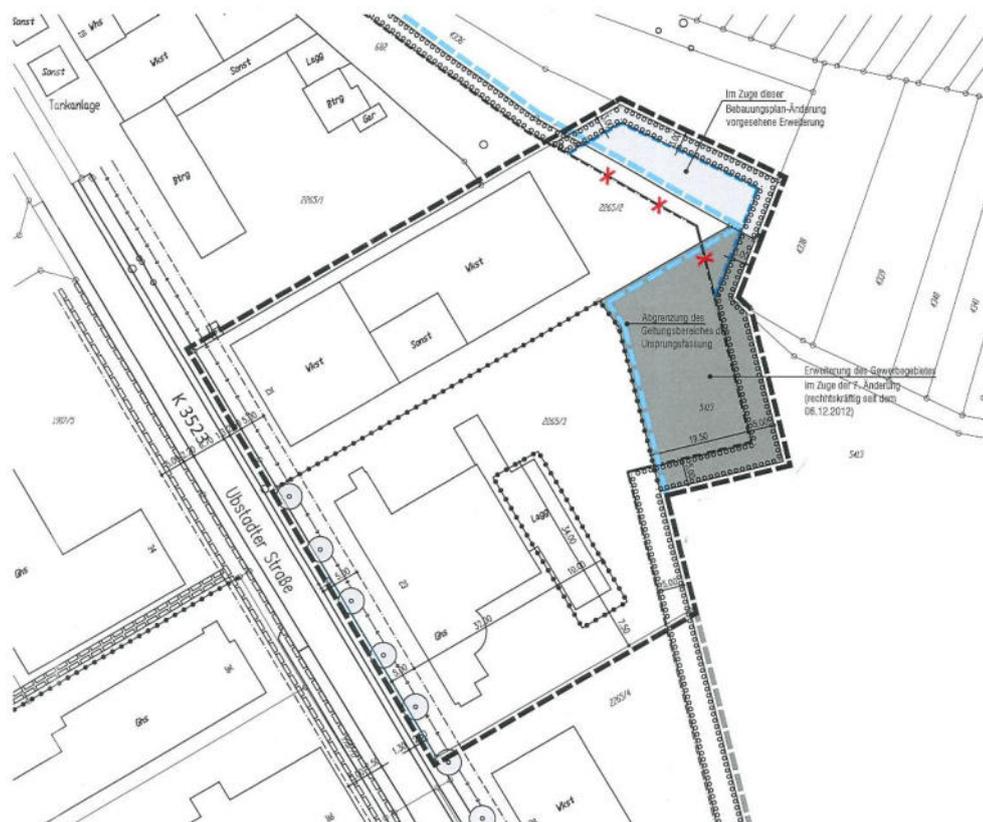
Die letzte durchgeführte Änderung des Planwerkes stammt aus dem Jahr 2021 (in Kraft getreten am 02.12.2021) und betraf die Ausformulierung der Festsetzungen für die Fläche zwischen dem ausgewiesenen „Sondergebiet für die Nahversorgung“ und den hieran angrenzenden typischen, zu Wohnzwecken genutzten Siedlungshäusern.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches dieser 12. Änderung des Bebauungsplanes gelten derzeit noch die Festsetzungen der 3. Änderung des Planwerkes, welche am 01.02.2001 in Kraft getreten ist.

Durch die am 06.12.2012 in Kraft getretener 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kuckuckswald“ wurde der Geltungsbereich in östliche Richtung um eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 5413 erweitert.

Nunmehr soll mit dieser Planänderung aufgrund des dringenden Bedarfes für den auf dem Flurstück Nr. 2265/2 ansässigen Betrieb eine nochmalige Erweiterung des Gewerbegebietes um eine Fläche in einer Größe von ca. 420 m<sup>2</sup> vorgenommen werden.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht diesen Sachverhalt.



## **II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung**

Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens ist es, den im Geltungsbereich dieser Planänderung und -erweiterung ansässigen Firmen die für sie notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Die aus einem Abwägungsprozess heraus vorgesehene Gebietserweiterung und die für das Plangebiet formulierenden Festsetzungen sollen, unter Berücksichtigung insbesondere der Belange des Landschaftsbildes, die gewerblichen Standorte der im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Firmen langfristig sichern.

## **III. Rechtliche Grundlagen**

Die überplante Fläche ist gemäß der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein“ ein Bestandteil einer hier ausgewiesenen „Grünzäsur“. Aufgrund der nur geringen Größe der mit dieser Planänderung vorgenommenen Gebietserweiterung wird die regionalplanerisch verfolgte Zielsetzung, die zusammenhängenden Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen zu erhalten, nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Maßstäblichkeit der Raumnutzungskarte und der geringen Größe der Gebietserweiterung (420 m<sup>2</sup>) kann das Vorhaben als „noch aus dem Regionalplan entwickelt“ angesehen werden.

Die „Grünzäsur“ wird in ihrer Funktionsfähigkeit durch die Erweiterung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Kuckuckswald“ wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich nicht geändert. Es bleibt bei der Ausweisung eines „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO, so dass die Feststellung getroffen werden kann, dass die fortgeschriebenen Planungsinhalte gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher entwickelt wurden.

Demgegenüber wird das Plangebiet, nord-östlich angrenzend an das Flurstück Nr. 2265/2, um eine ca. 420 m<sup>2</sup> große, zukünftig gewerblich zu nutzende Fläche erweitert. **Mit diesem Hintergrund wird parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan fortgeschrieben.**

Auf das Verfahren der 14. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ubstadt-Weiher wird somit ergänzend verwiesen.



### **Auszug aus der 14. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ubstadt-Weiher**

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des Geltungsbereiches und der damit in Verbindung stehenden Vergrößerung der gewerblichen Baufläche wird die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Baugesetzbuches im „Regelverfahren“ durchgeführt.

Grundlagen für die 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kuckuckswald“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich schwerpunktmäßig auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Mit der 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kuckuckswald“ werden darüber hinaus die für eine Teilfläche bereits gültigen, mit der 7. Änderung und Erweiterung des Planwerkes neu aufgestellten Schriftlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften auf den gesamten Geltungsbereich der 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes übertragen.

## **IV. Städtebauliche Erläuterungen**

Die Inhalte der Fortschreibung des Bebauungsplanes stellen, mit Blick auf die Ortsrandlage, das Abwägungsergebnis zwischen den betrieblichen Erfordernissen einerseits und den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes andererseits dar.

Die intensive Erörterung der bestehenden planerischen Vorgaben führte in der Gemeinde letztendlich zu der Auffassung, dass eine geringe Ausdehnung des Plangebietes bzw. das Zulassen größerer Gebäudekubaturen mit dem Ziel einer langfristigen Standortsicherung für die hier ansässigen Betriebe, gegenüber einem ansonsten erforderlich werdenden Ausbau neuer Betriebsstandorte, die geringeren Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt darstellen wird.

Aufgrund dieser Überlegungen wird der Bebauungsplan „Kuckuckswald“ mit der nachfolgenden Begründung geändert und erweitert.

### **1. Erweiterung des Plangebietes in nord-östliche Richtung**

Mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in den bisherigen Außenbereich hinein soll dem auf dem Flurstück Nr. 2265/2 ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit eingeräumt werden, weitere dringend benötigte Lager- und Produktionsflächen, unmittelbar angrenzend an seinen baulichen Bestand, zu erstellen. Damit sollen der angestammte Betriebsstandort und die hier vorhandenen Arbeitsplätze gesichert werden. Aufgrund der im Umfeld bestehenden regionalplanerischen Restriktionen erfolgt die Ausweisung hinsichtlich ihrer Größe und Abgrenzung unter der Vorgabe, die Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Die für die angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke geltenden planungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Art und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden auf die Erweiterungsfläche uneingeschränkt übertragen. Dieses betrifft die Grundflächenzahl sowie die festgesetzten maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhen.

Aus betrieblichen Gründen ist die funktionale und bauliche Verbindung zwischen dem Bestandsgrundstück und der Erweiterungsfläche zwingend erforderlich. Daher wird die überbaubare Fläche, analog dem bisher bestehenden Planungsrecht, bis auf 3,00 m an den zukünftigen Außenbereich erweitert. Diese damit formulierte Abstandsfläche wird zur Eingrünung der erweiterten Lagerflächen bzw. der zukünftig zulässigen Ergänzungsbauten mit einem „Pflanzgebot“ gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25. A BauGB belegt.

Die Fläche ist von Versiegelungen und baulichen Anlagen jeglicher Art, ausgenommen erforderlicher Einfriedungen, freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Es ist zu gewährleisten, dass dieser Bereich nicht als Lagerfläche genutzt wird.

Anzupflanzen ist eine geschlossene Heckenstruktur, bestehend aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die hier zwingend entstehende Hecken- und Strauchstruktur gilt als adäquater Ersatz für die im Zuge dieser Planänderung aufgegebenen Pflanzgebotfläche am bisherigen Gebietsrand.

Die erweiterte gewerbliche Baufläche beinhaltet eine Fläche in einer Größe von ca. 420 m<sup>2</sup>. Hiervon sind ca. 120 m<sup>2</sup> als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen. Im Gegenzug wird eine bisher zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehene Fläche in einer Größe von 105 m<sup>2</sup> in eine zukünftig uneingeschränkt gewerblich zu nutzende Fläche umgewidmet.

## **2. Erhöhung der zulässigen Gebäudekubatur**

Analog der im Jahr 2012 ausgewiesenen Erweiterungsfläche, welche nunmehr auch wiederum ein Teil dieser Bebauungsplan-Änderung ist, wird die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe im gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich der 12. Fortschreibung des Bebauungsplanes „Kuckuckswald“, bei einer gleichbleibenden Traufhöhe von maximal 9,00 m, auf ein Maß von 11,00 m begrenzt.

In der Abwägung zwischen den betrieblichen Belangen einerseits und den Belangen des Landschaftsbildes andererseits wird es abweichend dieser Grundaussage als vertretbar angesehen, für eine Teilfläche mit den Maßen 34,00 m x 10,00 m eine Bebauung mit einer Höhe von maximal 14,50 m zuzulassen.

Darüber hinaus wird für das Flurstück Nr. 2265/3 die bisher hier geltende Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Traufhöhe (Festsetzung der 4. Änderung und Erweiterung : maximal 9,00 m) als Festsetzung aufgegeben. Damit können zukünftig auf diesem Areal Gebäude mit einer Gesamthöhe von 11,00 m bzw. 14,50 m auch mit einem Flachdach (= OK Attika) errichtet werden.

## **V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Im Umfeld der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung befinden sich gemäß § 32 BNatSchG geschützte Offenland-Biotop. Ein Teil des an der nord-östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 2265/3 kartierten Biotops ist nicht mehr existent. Hierauf wurde in der 7. Änderung und Erweiterung des Plangebietes, rechtskräftig seit dem 06.12.2012, Bezug genommen und entlang der Grenze des damals neu formulierten Gewerbegrundstückes eine 5,00 m breite Anpflanzung in das verbindliche Planungsrecht aufgenommen.

Die mit dieser Änderung vorgenommene Erweiterung des Plangebietes um ein Teil des Flurstückes Nr. 2294 greift nicht in geschützte Biotop-Strukturen ein.

## **VI. Belange des Hochwasserschutzes**

Die in das Planwerk aufgenommene Erweiterungsfläche sowie Teile der bereits seit vielen Jahren baulich in Anspruch genommenen Flächen des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes, befinden sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg innerhalb eines Gebietes, das von einem 50-jährlichen Ereignis durch den „Kraichbach“ überschwemmt werden kann. Dieser Sachverhalt betrifft große Teile des Ortsteiles Weiher. Auf die sich derzeit in der Bearbeitung befindende ganzheitliche Konzeption zum Hochwasserschutz der Gemeinde Ubstadt-Weiher wird verwiesen.

Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbebauung kurzfristig umzusetzen.



### **Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg**

Eine Voraussetzung für eine ergänzende Bebauung in diesem Bereich ist die Erfüllung der im § 78 Abs. 2 WHG genannten Bedingungen.

### **VII. Grundwasserschutz**

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „TB Weiher“ des Zweckverbandes „Kraichbachgruppe“.

Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungs-Anlage vom 20.02.1990 ist zu beachten.

### **VIII. Ver- und Entsorgung der Erweiterungsfläche**

Die Ver- und Entsorgung der gewerblichen Erweiterungsfläche erfolgt durch die bestehenden Netze des Bestandes.

Über das Plangebiet führt zum Zeitpunkt der Bauungsplan-Aufstellung eine der Versorgung dienende 20-KV-Freileitung. Diese ist, einschließlich des vom Versorgungsträger geforderten Schutzstreifens, Bestandteil des zeichnerischen Teils des Bauungsplanes.

Gemäß der Ziffer 5. der Schriftlichen Festsetzungen sind, mit Bezug auf die EN54423, bei der Errichtung von Gebäuden unterhalb der Trasse (des Schutzstreifens) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Freileitung einzuhalten. Dieses bedeutet, dass, ausgehend von der derzeitigen Höhe der Leiterseile, Gebäude mit maximalen Höhen von ca. 4,00 m bis 6,00 m (je nach Dachneigung) errichtet werden dürfen.

Wird eine Erdverkabelung vorgenommen, entfällt die einschränkende Festsetzung (Ziffer 5. der Schriftlichen Festsetzungen).

## **IX. Erschließungskosten**

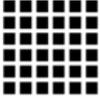
Die Erweiterung des Plangebietes löst für die Eigentümer innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes keine Erschließungskosten aus.

## **X. Flächenbilanz**

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kuckuckswald“ erweitert sich die gewerbliche Baufläche des Plangebietes um ca. 420 m<sup>2</sup>.

- Gesamtfläche des Plangebietes : ca. 8.350 m<sup>2</sup>

Aufgestellt : Sinsheim, 22.02.2022/14.12.2022 – 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

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt