

PLANZEICHEN - LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
 - GE: GEWERBE GEBIET (§ 8 BauNVO)
 - GE (e): EINGESCHRÄNKTES GEWERBE GEBIET (§ 8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - 0.8: GRZ, GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 1.0: GFZ, GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - III: ZAHL DER VOLLGESchosSE MAXIMAL ZULÄSSIGE FESTSETZUNG
 - TH max. 12.00 m / FH max. 15.50 m: TRAUFGHÖHE / FIRSHÖHE
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - o: OFFENE BAUWEISE
 - a: ABWEICHENDE BAUWEISE
 - : BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Yellow: STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - Orange: MEHRZWECKFLÄCHE GEHWEG
 - Light Yellow: FUSS- UND RADWEG, FELD-WIRTSCHAFTSWEG
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** gem. § 9 (1) Nrn. 14 BauGB
 - Circle with dot: FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
 - Circle with cross: TRAFOSTATION
- GRÜNFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - Green: ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - Green with dots: BEGRÜNTER LÄRMSCHUTZWALL
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Circle with cross: FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 - Circle with dot: ANPFLANZEN VON BÄUMEN GEMÄSS BAUPLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN
 - Circle with cross: ERHALTUNG VON BÄUMEN GEMÄSS BAUPLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN
 - Circle with dot: ORDNUNGSZIFFER
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Thick dashed line: GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS § 9 (7) BauGB
 - Dotted line: ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 - Dashed line: VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - Grid pattern: MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Circle with cross: 20 KV - FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 74 (1) LBO
 - 0-30°: NUR 0-30 GRAD DACHNEIGUNG ZULÄSSIG

NUTZUNGSSCHABLONEN

Teilbereich		A	
Art der Nutzg.	Zahl der Vollg.	GE (e)	III
GRZ	Bauweise	0.8	o
GFZ	zulässige Dachneig.	1.0	0 - 30°
zul. Traufhöhe (TH)		TH max. 12.00 m	
zul. Firsthöhe (FH)		FH max. 15.50 m	
B		C	
GE	III	GE	III
0.8	o	0.8	a
1.0	0 - 30°	1.0	0 - 30°
TH max. 12.00 m		TH max. 12.00 m	
FH max. 15.50 m		FH max. 15.50 m	

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 350, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 598). Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

- A. Verfahren**
- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 07.07.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.10.2020.
 - Aufgrund des Hinweises des Landratsamtes Karlsruhe hat der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2021 den Beschluss gefasst, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sand“ im „Regelverfahren“ durchzuführen, hieraufhin den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wiederholt und den Änderungsentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB freigegeben.
 - Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.05.2021 in der Zeit vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 aufgrund der geänderten Beschlusslage erneut gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausliegen.
 - Nach der bereits mit Schreiben vom 15.11.2020 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und nach einer Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, hat der Gemeinderat am 21.09.2021 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sand“ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Die Bebauungsplan-Änderung hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.12.2021 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 17.01.2022 öffentlich ausliegen. Mit Schreiben vom 24.01.2023 erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
 - Die Änderung des Bebauungsplanes, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandekommen und wird hiermit ausgefertigt.
Ubstadt-Weiher, 05.04.2023
Tony Löffler, Bürgermeister
 - Durch ortsübliche Bekanntmachung am 27.04.2023 ist die Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



**GEMEINDE UBSTADT-WEIHER
ORTSTEIL STETTFELD
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBE GEBIET
' SAND '
4. Änderung**

Fassung 10.05.2016

Masstab 1:1000

Änderungen: 12.05.2020

4. Änderung durch:
**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGENSTRASSE 10, 76183 BRUNNEN
TEL.: 0721 94 34 00 FAX: 0721 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

Ursprungsfassung aufgestellt durch:
VIEGEL & BERNHARDT
FREIE STADTPLÄNER UND ARCHITECTEN ZMBB, SRL, BDA
WENBENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
TEL.: 0721 931030 FAX: 0721 933410



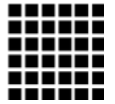
**Gemeinde Ubstadt-Weiher
Ortsteil Stettfeld**

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

Schriftliche Festsetzungen

Aufgestellt : Sinsheim, 10.05.2020 / 12.05.2020 / 21.09.2021 – 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 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.

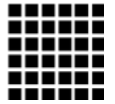
3. Bauweise und Gebäudestellung (§ 9 (1) 2. BauGB, i.V.m. § 22 (2) und (4) BauNVO)

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 m² 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.

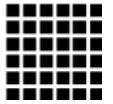
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

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.

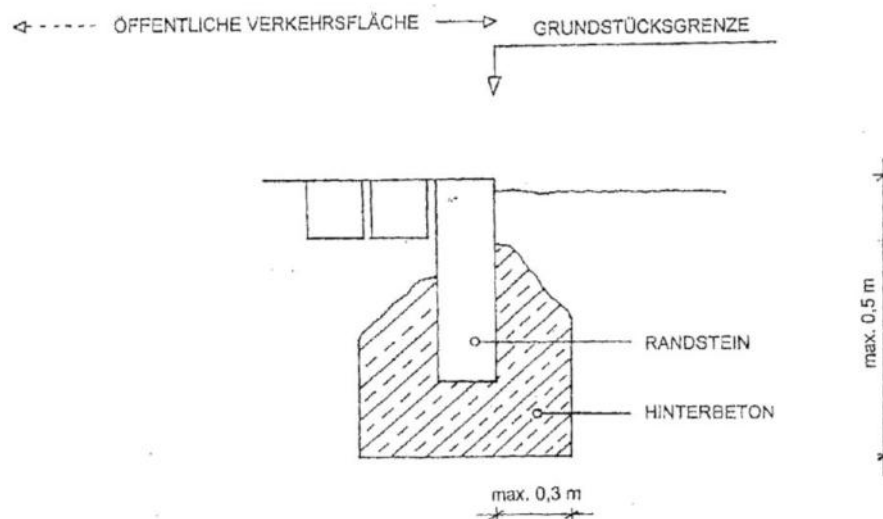
11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24. BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit einer maximalen Höhe von 4,00 m zu errichten und dauerhaft zu begrünen (siehe Ziffer 15.1.3).

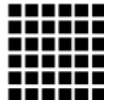
12. Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

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 m² 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

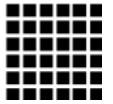
14.2.1 Pflanzungen von Bäumen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen

Im Bereich der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m² 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 m² große Baumscheibe vorzusehen und mit Landschaftsrasen (ca. 20 g/m²) 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 m² ist ein Baum sachgemäß zu pflanzen.

Die für die Anlage von Streuobstwiesen vorgesehenen Flächen sind mit Landschaftsrasen, ca. 5 g/m², einzusäen.

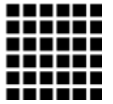
15.1.3 Anpflanzung einer Sichtschutzpflanzung/Bepflanzung Lärmschutzwall

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).

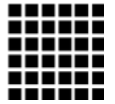


Aufgestellt : Sinsheim, 10.05.2016 / 12.05.2020 / 21.09.2021 – GI/Ru

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



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

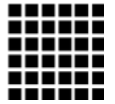
Die historische Erkundung ergab keine altlastverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

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 vorgesehenen 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 m² 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/m²) angesät werden. Die ausgemuldeten Flächen sollten dann der Eigenentwicklung (Sukzession), einschließlich der Gehölzstadien überlassen werden.

6.4. Wandflächen

Wandflächen > 25 m² 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.

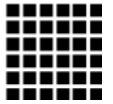
7. Lichtmasten

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.

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut „Boden“ zu beachten :

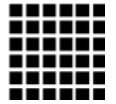
- Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen
- Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das notwendige Maß und Schutz der Böden außerhalb des Baubereiches vor temporärer Inanspruchnahme durch Ausweisen von Tabuflächen und Baulagerflächen, Errichtung von Schutzzäunen
- sorgsamer/sachgerechter Umgang mit dem Boden :

Verzicht auf Befahren nasser Böden mit schweren Maschinen (Beschränken der Lasteinträge, ggf. witterungsbedingter Baustillstand; Anlage von Baustraßen); schichtgerechte sachgemäße Behandlung (Zwischenlagerung, Trennung von Ober- und Unterboden) und Wiedereinbau der zwischengelagerten Böden; frühzeitige Wiederbegrünung/Zwischensaat offener Böden, ggf. temporäre Erosionsschutzmaßnahmen ergreifen; Rückhaltung, Klärung und, wen möglich, Versickerung von Oberflächenwasser

- auf sachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im gesamten Baubereich ist zu achten, ggf. sind geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (z. B. Abdichtungen zum Schutz von Boden und Grundwasser)

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>Fracinus 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>
Zweigriffeliger 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>



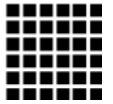
**Gemeinde Ubstadt-Weiher
Ortsteil Stettfeld**

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

Örtliche Bauvorschriften

Ergänzt um den Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2021

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



Diese Örtlichen Bauvorschriften 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)

Parallel der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden innerhalb der Örtlichen Bauvorschriften, abgesehen von der Ziffer 3, Satz 1, keine Änderungen vorgenommen.

1. Dächer/Dachdeckung

Im „Gewerbegebiet“ beträgt die zulässige Dachneigung 0° bis 30°.

Einseitige Pultdächer sind mit Begrenzung der hohen Traufe auf maximal 10,80 m und der niedrigen Traufe auf maximal 10,00 m zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der vorgeschriebenen Traufhöhe (bei Pultdächern nur auf die niedrige Traufe zutreffend) von maximal 10 % zugelassen werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sowie Kupferrinnen sind nur zulässig, wenn sie durch Beschichtung o. ä. gegen Verwitterung und damit Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

2. Dachaufbauten

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind in Form von Dachaufbauten mit maximal 2,00 m Abstand zur Dachhaut oder zur Attika zulässig.

3. Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen, Werbemasten und Fahnenstangen dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika eines Gebäudes bzw. die festgesetzte Traufhöhe im Bebauungsplan nicht überschreiten.

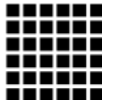
Plakatanschlagtafeln sind unzulässig.

Die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung der Oberflächen von Zugängen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen sind, soweit technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten, nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Die Flächen zwischen Haupteinfahrtsstraße und Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Sie sind, soweit sie nicht als Zugänge, Zufahrten oder PKW-Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



5. Zufahrten

Für die Planbereiche „A“ und „B“ sind je Grundstück maximal zwei Zufahrten zugelassen.

Für den Planbereich „C“ sind je Grundstück maximal drei Zufahrten zugelassen.

Ergänzt um den Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2021 im Zuge der 4. Änderung – 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



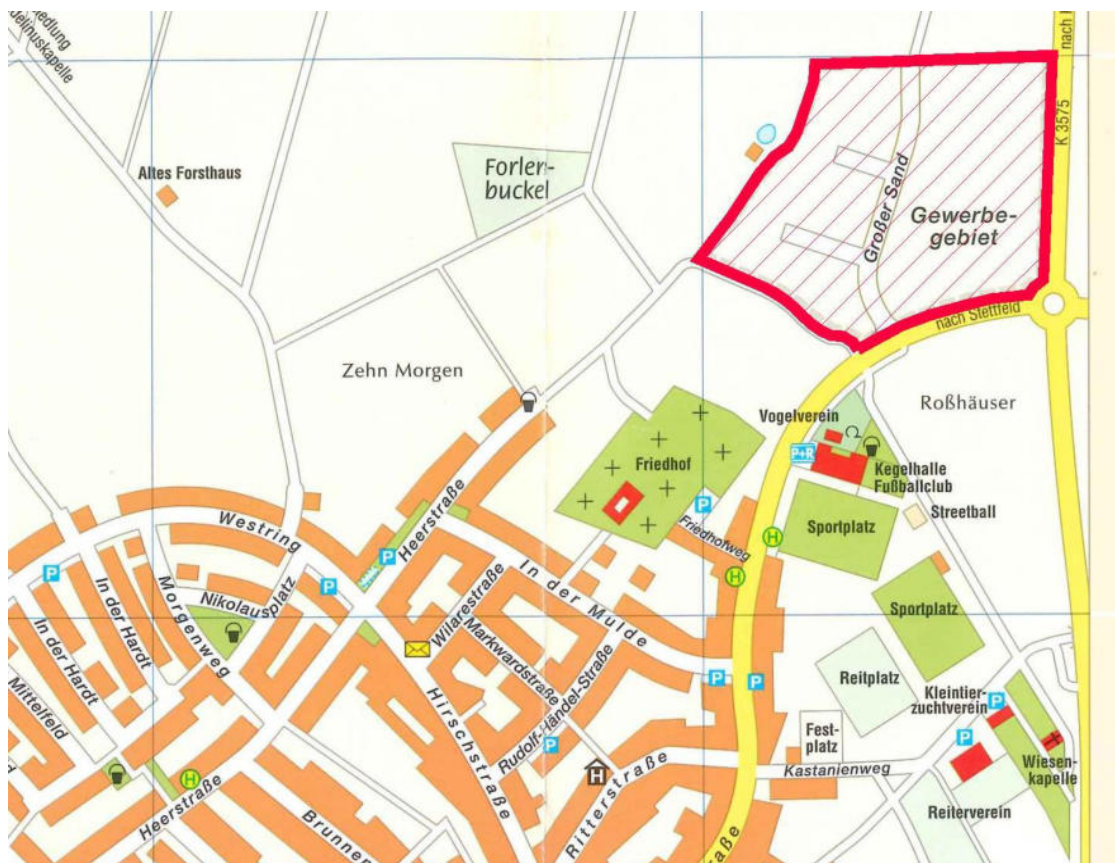
Begründung

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sand“, 4. Änderung,
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Stettfeld

I. Lage des Plangebietes

Das „Gewerbegebiet Sand“ der Gemeinde Ubstadt-Weiher liegt im Westen des Ortsteiles Stettfeld, in unmittelbarer Nähe der Gemarkung Weiher.

Es ist über kurze Wege an die K 3575 angebunden – so kann der Schwerlastverkehr die gewerblichen Bauflächen von der Bundesautobahn A 5 aus in wenigen Minuten erreichen, ohne eine Ortsdurchfahrt nutzen zu müssen.



II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sand“ der Gemeinde Ubstadt-Weiher ist am 30.01.2003 in Kraft getreten.

Seitdem wurde das Planwerk zwischenzeitlich dreimal mit den nachfolgend genannten inhaltlichen Begründungen, jeweils im „vereinfachten Verfahren“, geändert :

- **1. Bebauungsplan-Änderung**

Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich, um, durch die Errichtung zweier Stichstraßen, eine kleinteiligere Parzellierung vornehmen zu können

Satzungs-Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes : 13.09.2005

- **2. Bebauungsplan-Änderung**

Anhebung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen auf den inneren, durch den Erschließungsring umgebenden Bauflächen

Satzungs-Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes : 11.03.2008

- **3. Bebauungsplan-Änderung**

Festsetzung eines einzuhaltenden Mindestabstandes einer Bebauung von 5,00 m von dem das Plangebiet umgebenden öffentlichen „Grüngürtel“

Satzungs-Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes : 14.07.2009

III. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Ubstadt-Weiher, in Anlehnung an das zweite Änderungsverfahren, das bestehende Planungsrecht hinsichtlich der zulässigen Gebäudekubaturen an die heutigen Erfordernisse und Betriebsabläufe der gewerblichen Wirtschaft, in Abwägung mit den Belangen des Landschaftsschutzes, anzupassen. Des Weiteren sollen in einem städtebaulich und ökologisch vertretbaren Rahmen die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert werden.

Des Weiteren sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das in einer Entfernung von ca. 65,00 m geplante Wohngebiet „Weiher Nord“ abzustimmen.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 4. Bebauungsplan-Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB.

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat sich aufgrund des Hinweises des Landratsamtes Karlsruhe zur Aufstellung des Bebauungsplanes im „Regelverfahren“ entschieden, da die im Pangebiet zukünftig zulässigen Gebäudehöhen angehoben und die überbaubaren Flächen vergrößert wurden.

Da die gewerbliche Nutzung uneingeschränkt aufrechterhalten wird, ist der Bebauungsplan nach wie vor gemäß § 8 Abs. 2 BauGB deckungsgleich mit den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sand“ 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 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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. 1902).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen.

Die Örtlichen Bauvorschriften behalten in der derzeit rechtskräftigen Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Sie werden unter der Ziffer 3. Ergänzt.

V. Tekturpunkt der Bebauungsplan-Änderung

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

Um den Erfordernissen aus der gewerblichen Wirtschaft zu entsprechen, werden, analog der bereits im Jahr 2008 für das Quartier „C“ vorgenommenen Planänderung, die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen nunmehr auch für alle weiteren Flächen des Gewerbegebietes auf maximal 12,00 m bzw. 15,50 m angehoben (bisherige maximal zulässige Traufhöhe : 10,00 m; maximal zulässige Gebäudehöhe : 13,50 m).

Diese Planänderung erfolgt in einer Abwägung mit den Belangen des Landschaftsschutzes, wobei die umfangreichen, im rechtskräftigen Plan ausgewiesenen „Grünflächen“ und „Ausgleichs-Maßnahmen“ Gewähr dafür sind, dass das Gewerbegebiet sich auch bei geringfügig höheren Gebäuden in das Landschaftsbild einfügen wird.

Die vorgenommene Anhebung um jeweils 2,00 m lässt gegenüber der Ursprungsfassung keine grundsätzlich anderen Gebäudekubaturen zu, verhindert jedoch, dass der Standort für einzelne Betriebe, aufgrund technischer Anforderungen, unattraktiv wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erhalten die Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden im Plangebiet die für ihren Betrieb ggf. erforderliche größere Flexibilität.

Alle anderen Festsetzungen im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung – dieses sind die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen.

Erweiterung der überbaubaren Flächen

Die überbaubaren Flächen werden an den Gebietsrändern des Plangebietes geringfügig erweitert. Der bisherige Mindestabstand zu den dem ökologischen Ausgleich und der Retention dienenden öffentlichen Grünflächen wird von bisher 5,00 m auf nunmehr 3,00 m reduziert.

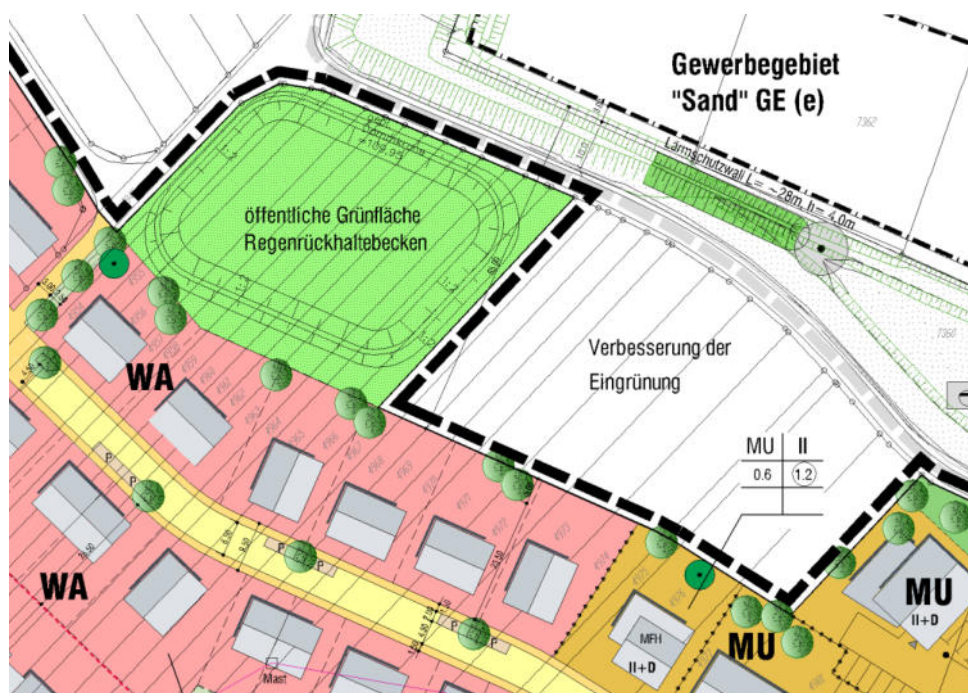
Die Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben hierbei unverändert, so dass sich für die gewerblich zu nutzenden Bauflächen das Maß der zulässigen Nutzung nicht erhöht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergaben sich damit für den einzelnen Gewerbebetrieb zusätzliche Optionen im Hinblick auf die Standortwahl einer Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken.

Das im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes gebildete Flurstück Nr. 7376 weist lediglich eine gemittelte Breite von ca. 21,00 m auf. Um hierauf noch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird im Änderungs-Entwurf des Bebauungsplanes für dieses Grundstück die überbaubare Fläche im Norden um 3,00 m erweitert und damit der einzuhaltende Mindestabstand zum angrenzenden Fuß- und Radweg auf ein Maß von 2,00 m reduziert (Mindestabstand bisher 5,00 m).

Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund des durch die Gemeinde Ubstadt-Weiher geplanten Neubaugebietes „Weiher Nord“

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher stellt derzeit, in einem Abstand von ca. 65,00 m zum Gewerbegebiet, den Bebauungsplan „Weiher Nord“ auf. Damit soll der großen Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen entsprochen werden.

Aufgrund der Nähe zum „Gewerbegebiet Sand“ wurde im Zuge dieser Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Verträglichkeit zu hinterfragen und damit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im „Allgemeines Wohngebiet“ zu vermeiden.



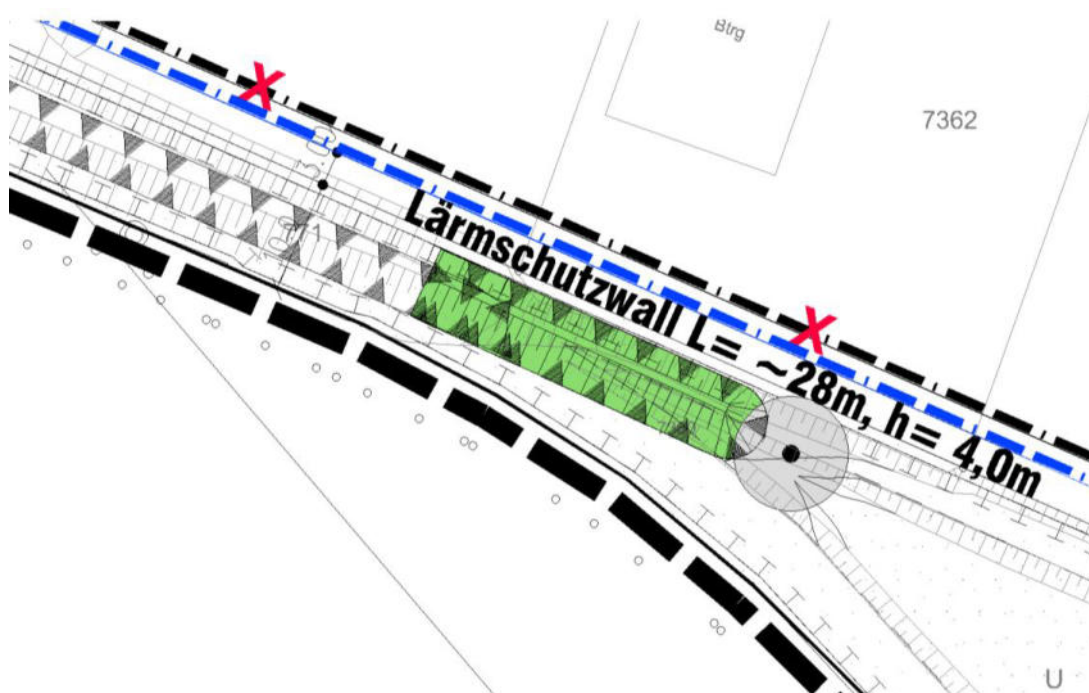
Das geplante Neubaugebiet weist entlang der „Hauptstraße“ sowie auf den hieran unmittelbar angrenzenden Flächen ein „Urbanes Gebiet“ aus. Die weiteren Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die nachfolgend beschriebenen aktiven bzw. passiven Maßnahmen im „Gewerbegebiet Sand“ werden dazu beitragen, dass sich das rechnerisch ergebende Konfliktpotential deutlich reduzieren wird :

- Die nord-westlichen Flächen des „Gewerbegebietes Sand“, die heute noch nicht erschlossen und bebaut sind, werden durch diese Bebauungsplan-Änderung bezüglich ihrer zulässigen Lärmemission im Nachtzeitraum kontingiert.
- Der bereits bestehende Lärmschutzwall im Süden des Bebauungsplanes wird entsprechend des vorliegenden Gutachtens, mit einer Höhe von 4,00 m, um ca. 28,00 m verlängert.

Somit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sand“ wie folgt geändert :

- Neben der südlichen, wird nunmehr auch die im Westen gelegene gewerbliche Baufläche als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Auf dieser noch nicht erschlossenen und bebauten Teilfläche sind damit zukünftig nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgrundstück, pro m² die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/50 dB(A) im Tages-/Nachtzeitraum nicht überschreiten.
- Der am süd-westlichen Rand des Plangebietes ausgewiesene Lärmschutzwall wird, mit einer Höhe von 4,00 m, um 28,00 m in Richtung Süd-Osten verlängert.



Dennoch können sich für die nördliche Baureihe des zukünftig in einer Entfernung von ca. 65 m angrenzenden „Allgemeines Wohngebiet“ im Nachtzeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in geringem Umfang ergeben. Dieser Sachverhalt wird im weiteren Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiher Nord“, unter Berücksichtigung der nunmehr vorgesehenen Maßnahmen, in den Abwägungsprozess eingestellt.

Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen hätten, gemäß dem vorliegenden Gutachten, weitere Kontingentierungsvorgaben für das Gewerbegebiet nur noch eine sehr begrenzte Wirkung.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen „Worst-Case“-Ansätze beinhalten. In der Realität kann davon ausgegangen werden, dass nicht alle der auf den Bauflächen des Gewerbegebietes ansässigen Firmen die rechtlich möglichen Lärmemissionen in Anspruch nehmen werden.

Werbeanlagen

Die Ziffer 3. der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sand“ wird im Zuge der 4. Änderung inhaltlich ergänzt. Zukünftig dürfen, neben Werbeanlagen, auch Werbemasten und Fahnenstangen die Traufhöhe bzw. die Oberkante des Flachdaches eines Gebäudes nicht überschreiten.

VI. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Aufgrund des Umstandes, dass durch die Planänderung lediglich die zulässige Gebäudehöhe angehoben, die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert, die Art der baulichen Nutzung für eine Teilfläche geändert und der Lärmschutzwall innerhalb einer bestehenden Grünfläche erweitert werden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Sämtliche grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben uneingeschränkt erhalten, so dass durch die Maßnahme keine zusätzlichen, spürbaren Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, aber auch „Boden“, „Klima“ und „Wasser“ zu erwarten sind.

Die vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Fläche hat keine Auswirkungen auf den Umfang der zulässigen Versiegelung, da von der Änderung des Bebauungsplanes die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) nicht betroffen ist.

Durch die Änderung dieser Festsetzungen wird der bisherige Mindestabstand zwischen einer Bebauung und den, dem ökologischen Ausgleich und der Retention dienenden öffentlichen Grünfläche von bisher 5,00 m auf nunmehr 3,00 m reduziert. Bei der Ausgestaltung dieser Abstandsfläche ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit dieser Ausgleichsfläche nicht beeinträchtigt wird.

Die Erhöhung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe um jeweils 2,00 m stellt einen weiteren Eingriff in das Landschaftsbild dar, deren Auswirkungen jedoch, aufgrund der bisher bereits vorgegebenen Höchstmaße von 10,00 m und 13,50 m, als insgesamt „im Landschaftsbild wenig wirksam“ bezeichnet werden kann.

Auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen und als „Grüngürtel“ des Gewerbegebietes ausgestalteten öffentlichen Grünflächen ist in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich hinzuweisen.

Die sich aus der Planänderung ergebenden zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild können in den nächsten Jahren durch die stärkere optische Wirkung der sich am Rande des Plangebietes noch in der Entwicklungsphase befindenden Grünzonen kompensiert werden.

Die vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Flächen stellt, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung keine Änderung erfährt, auch keinen über den bisherigen Planungsstand hinausgehenden Eingriff in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ dar.

Ebenfalls erfährt die ökologische Funktion der angrenzenden Grünflächen durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen keine Beeinträchtigungen.

Durch die Fortschreibung des Bebauungsplanes werden weder die Größe und die Lage der Erschließungsflächen noch der Umfang der überbaubaren Gewerbeflächen verändert. Dieser Umstand lässt den Schluss zu, dass **die Belange des Artenschutzes von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen** sind.

Die Erdarbeiten zur Erweiterung des Lärmschutzwalls erfolgen, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe, erst nach einer projektbezogenen Einzeluntersuchung, zeitgleich mit der Erschließung des Neubaugebietes „Weiher Nord“. Bei der Schüttung des erweiterten Lärmschutzwalls sind die Belange des Artenschutzes (z. B. die von Eidechsen) zwingend zu berücksichtigen.

Die Maßnahme wird unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt. Damit wird sichergestellt, dass das Tötungs- und Beeinträchtungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten wird.

Bei der Ausleuchtung des öffentlichen Raumes, aber auch von privaten Freiflächen und von Werbeanlagen, ist auf eine insektenfreundliche Ausführung zu achten. Beleuchtungen dürfen nicht in den Außenbereich bzw. in die öffentlichen Grünflächen abstrahlen (möglichst nach unten gerichtet), um keine Lockwirkung auf Insekten zu entfalten.

VII. Erschließungsbeiträge

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sand“ löst keine beitragsfähigen Erschließungskosten aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.05.2016 / 12.05.2020 / 27.04.2021 / 21.09.2021 / 04.04.2023 – 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

Anlage 1

Der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sand“, 4. Änderung



**GEMEINDE
UBSTADT-WEIHER**

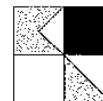
**Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan „Weiher Nord“ im Ortsteil Weiher**

Ergebniszusammenfassung

Stand 08. März 2017

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen





Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung können wie folgt zusammengefasst werden:

1. Gewerbelärm Analyse Bestand

Für die Situation mit heutiger Bebauung ohne das Neubaugebiet können unter Zugrundelegung von einzelnen Schallquellen für die am nächsten zur Bebauung liegenden Gewerbeflächen und unter Berücksichtigung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln auf den entfernter liegenden Gewerbeflächen für den Tageszeitraum deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ermittelt werden (**Anlage 4.1-d**). Entsprechend den Angaben der bestehenden Betriebe finden im Nachtzeitraum derzeit keine maßgeblichen Geräuscherzeugungen statt.

2. Gewerbelärm Bestand

Bei Berücksichtigung der bestehenden Geräusentwicklung der Gewerbegebiete und der angedachten Bebauung im Norden von Weiher ergeben sich im Tageszeitraum im Bereich der neuen Bebauung ebenfalls deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. (**Anlage 4.2.1-d**). Für nachts erfolgt keine Darstellung da keine maßgeblichen Geräusentstehungen.

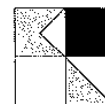
3. Gewerbelärm Prognose

Bei Berücksichtigung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 bzw. den Festsetzungen im Bebauungsplangebiet „Sand“ ergeben sich im Tageszeitraum deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete oder auch allgemeine Wohngebiete (**Anlage 4.2.2-d**).

Im Nachtzeitraum ergeben sich im Bereich der geplanten Bebauung für die am nächsten zu den Gewerbeflächen liegenden Gebäudefronten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von ca. 5 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete würden gerade noch eingehalten. Innerhalb des gesamten geplanten Gebietes ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete jedoch in einem geringeren Umfang (**Anlage 4.2.2-n**).

4. Gewerbelärm Prognose mit Lärmschutzmaßnahmen

Die **Anlage 4.2.2-A-n** zeigt die Belastungen unter Berücksichtigung eines 5 m hohen Lärmschutzwalles nördlich der geplanten Bebauung. Es ergibt sich, dass die höchsten Fassadenpegel in den oberen Geschossen nur in sehr geringem Umfang abnehmen und



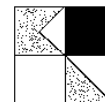
auch weiterhin innerhalb des Gebietes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind.

Aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm oder auch der Orientierungswerte der DIN 18005 über 5 dB(A) ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ohne Weiteres nicht möglich. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der großen Entfernung der Schallquellen nur bedingt wirksam werden, wurde gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung und dem Büro Sternemann & Glup, Sinsheim, folgendes Lärmschutzkonzept erarbeitet:

- die nordwestlichen Gewerbeflächen des Gebietes „Sand“, die heute noch nicht erschlossen sind, werden durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren bzgl. ihrer Lärmentstehung im Nachtzeitraum kontingentiert,
- der bereits bestehende Lärmschutzwall im Süden des Bebauungsplangebietes wird durch eine Lärmschutzwand (z. B. Gabionen) in Richtung Westen in einer Höhe von 4 m verlängert,
- die westlichen Teilbereiche des Bebauungsplangebietes „Zehn Morgen“ werden als Mischgebietsflächen (MI) ausgewiesen.

Die Anlagen 4.2.2-B-n und 4.2.2-C-n zeigen die Ergebnisse für zwei Untervarianten: zum einen bei Vergabe eines Emissionskontingentes von 50 dB(A)/m² für alle noch nicht erschlossenen Gewerbegebietsflächen im Gebiet „Sand“ und andererseits durch Vergabe von noch niedrigeren flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 45 dB(A)/m² für die drei südlichen Teilgebietsflächen im Gewerbegebiet „Sand“, die heute noch nicht erschlossen sind, für beide Varianten mit Berücksichtigung einer Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalles, H = 4 m. Die Anlagen zeigen dabei sehr vergleichbare Ergebnisse, woraus sich folgern lässt, dass eine weitere Kontingentierung nur bedingt Auswirkungen hat, da die Lärmeinwirkung der bereits bestehenden und nicht mehr zu kontingentierenden Gewerbegebietsflächen überwiegt.

Die Ergebnisse der Lärmisophonenberechnungen zeigen jedoch eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation gegenüber den bisherigen Berechnungen, ohne das vorgesehene Schallschutzkonzept. Für die nördlichste Baureihe ergeben sich zwar noch Fassadenpegel, die über den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum liegen, jedoch in einem geringeren Umfang von maximal 3 dB(A). Im östlichen Bereich des geplanten Mischgebietes entstehen nunmehr keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum.



Auf eine Verringerung der Gebäudehöhe der nördlichen Gebäudereihe kann verzichtet werden, da auch im Erdgeschoss Überschreitungen ermittelt wurden und bei einer Verringerung der Gebäudehöhe sich auch eine geringere abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Baureihen ergibt.

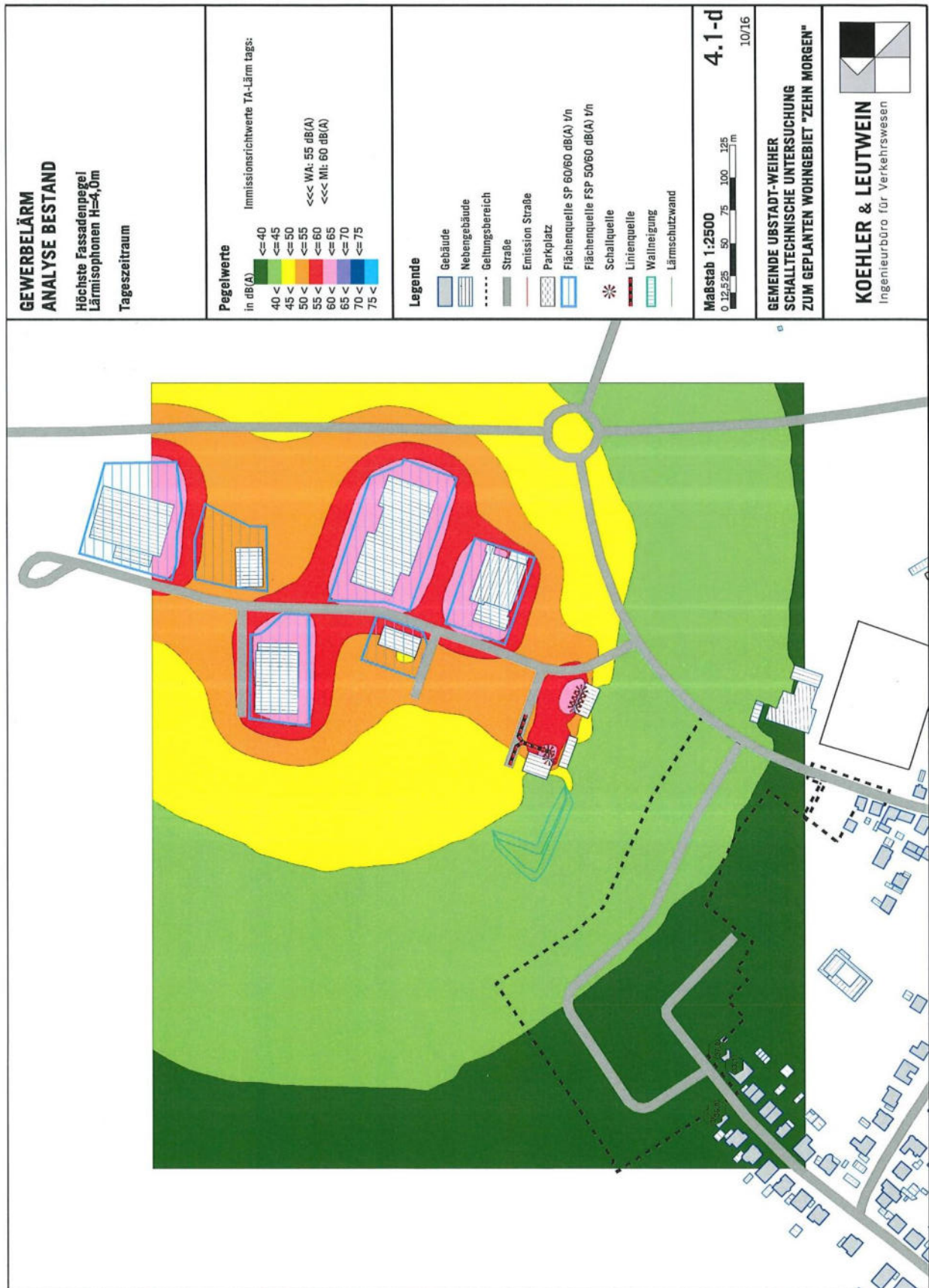
Es ist darauf hinweisen, dass aufgrund der verbleibenden Überschreitungen im Bebauungsplanverfahren eine entsprechende Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen und eine Begründung zu der Alternativlosigkeit von weiteren Maßnahmen zu erfolgen hat. Dabei ist auf die verkehrstechnische Untersuchung zu verweisen, in der alternative Wohnbauflächen im Nordwesten von Ubstadt-Weiher untersucht wurden, mit dem Ergebnis, dass eine Anbindung im Norden von Weiher an die Hauptstraße empfohlen wird, um die bestehenden Erschließungsstraßen von Ubstadt-Weiher nicht zusätzlich mit Verkehr und Lärmimmissionen zu belasten. Für den Fall einer Anbindung zwischen Wohnbebauung und Hauptstraße ist diese aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auch mit Wohnbebauung zu erschließen.

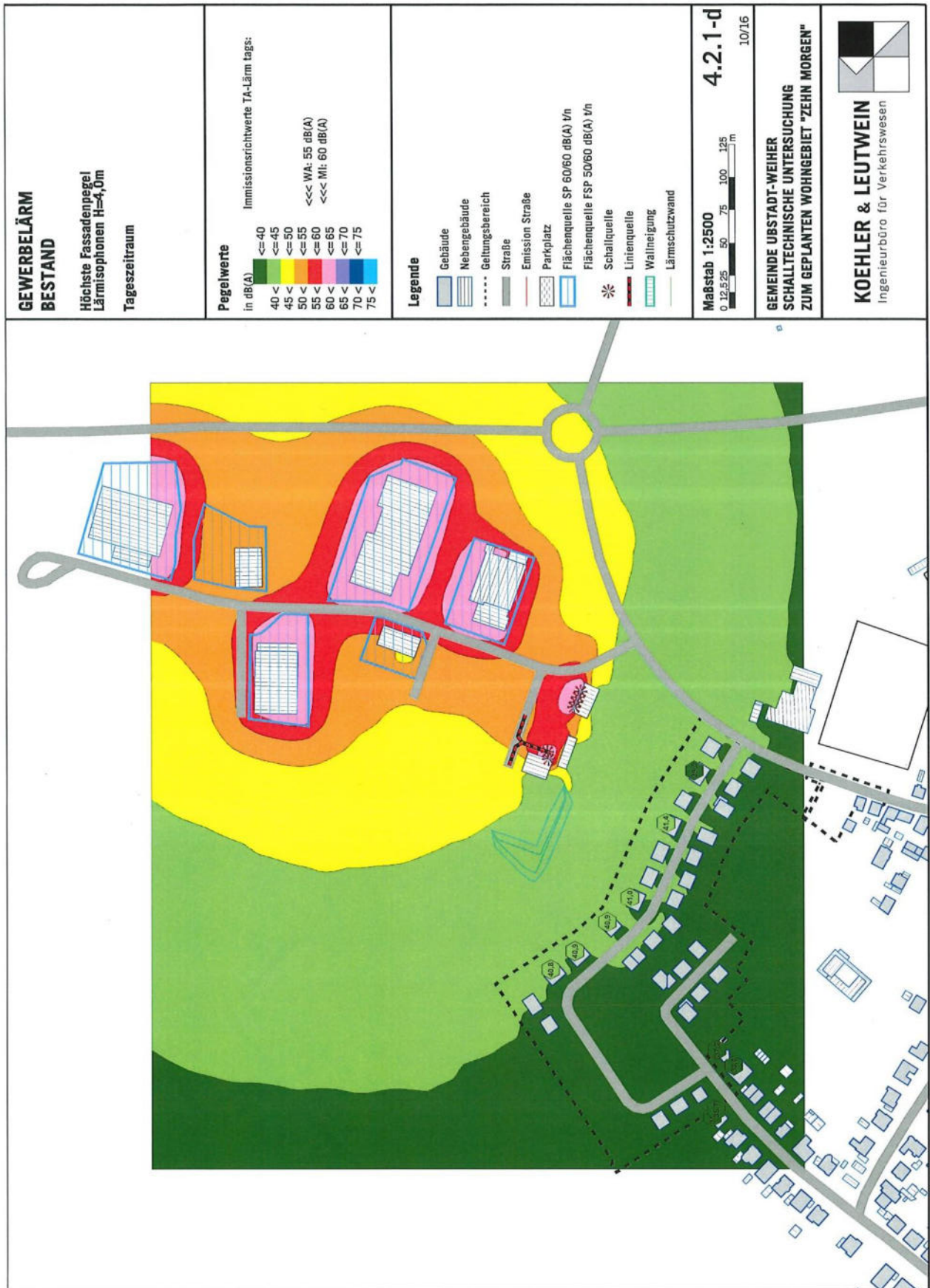
Es ist zu ergänzen, dass die bisherigen Untersuchungen „Worst Case“-Ansätze darstellen, da in der Realität davon auszugehen ist, dass nicht auf allen Gewerbegrundstücken im Nachtzeitraum die rechtlich mögliche Ausschöpfung der Lärmemissionen stattfinden wird.

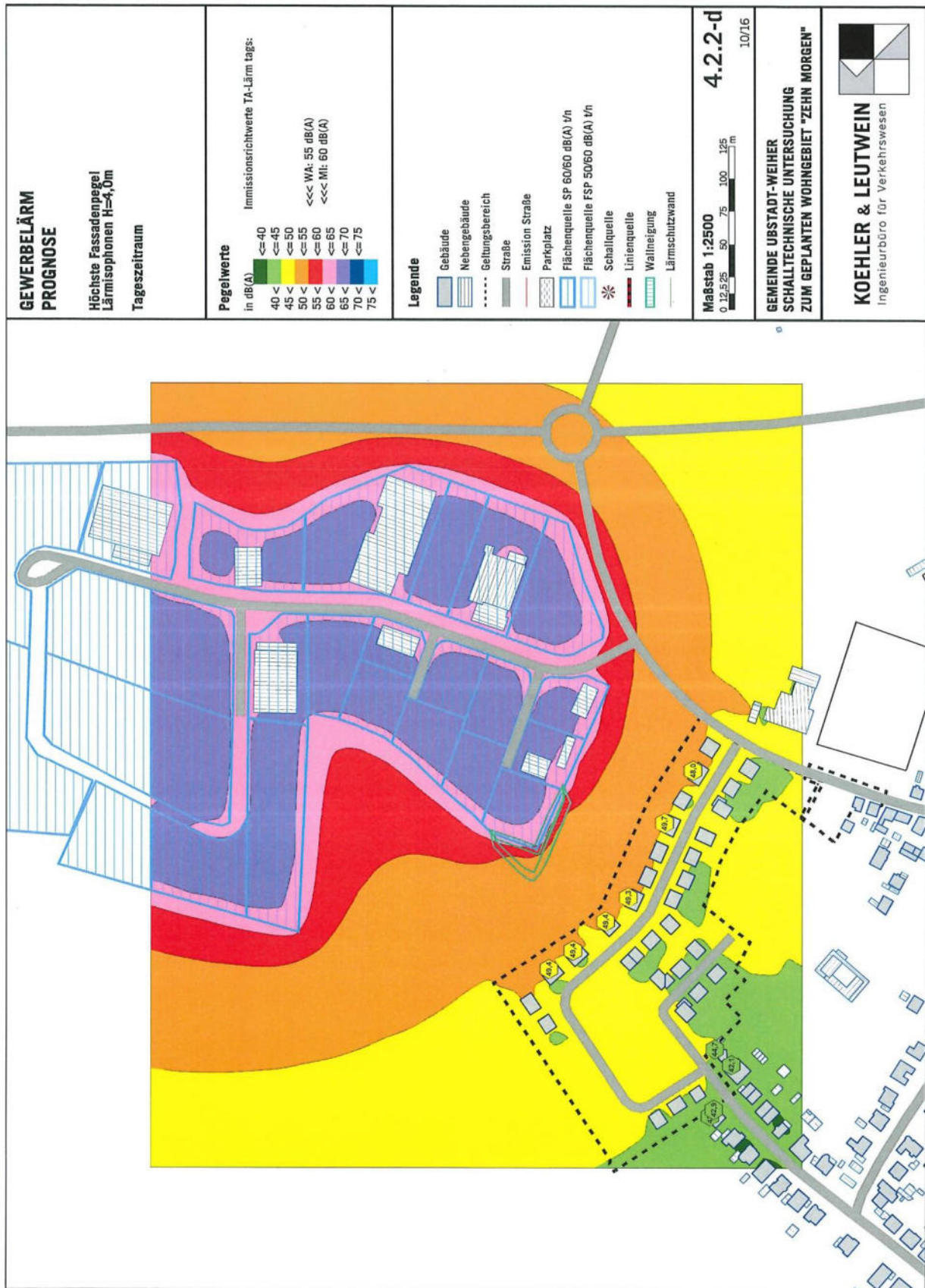
Ingenieurbüro für Verkehrswesen
Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG

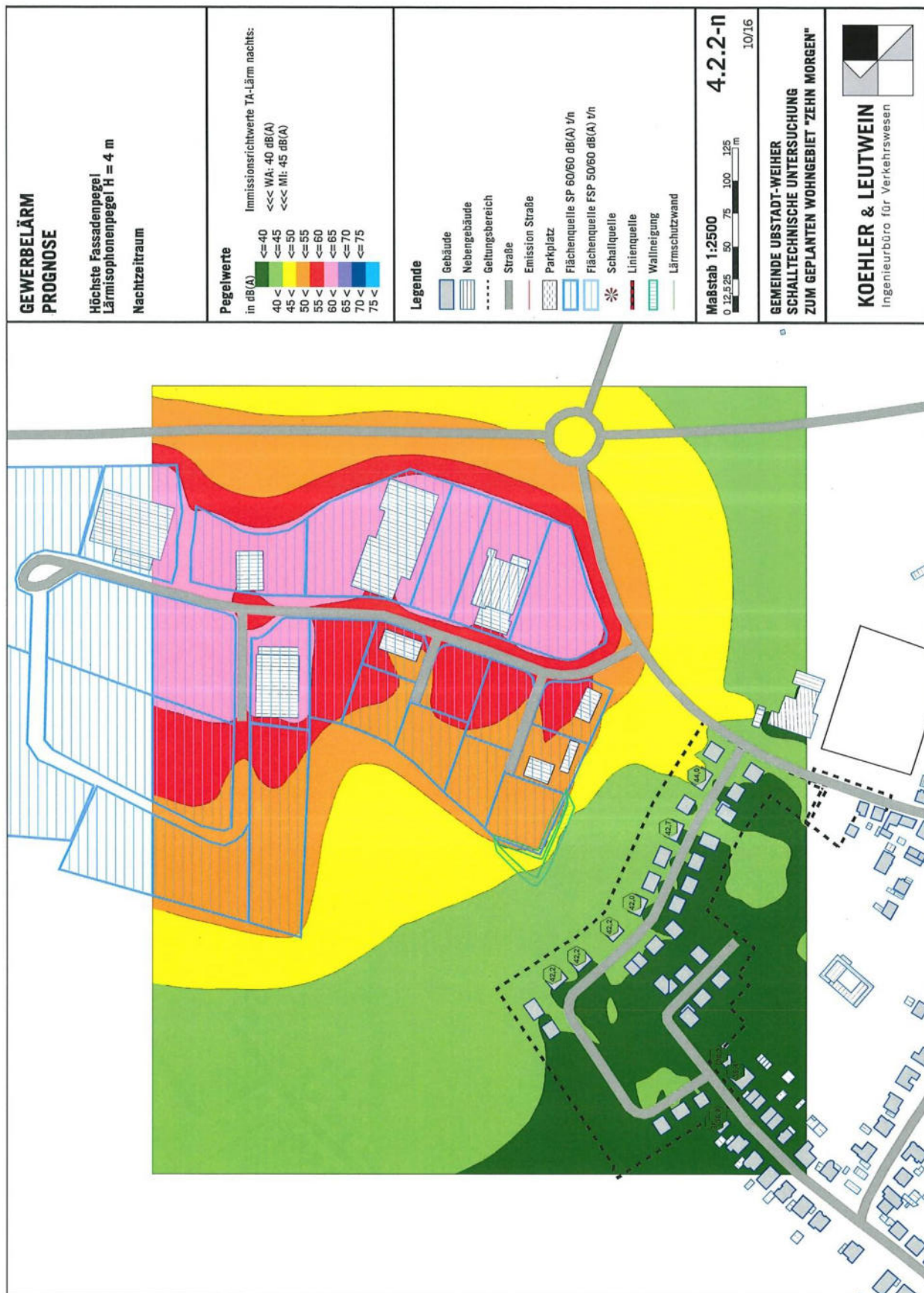
Datei: RK_Ubstadt-Weiher_Zehn_Morgen_SU_Vorabinfo_2016-10-12

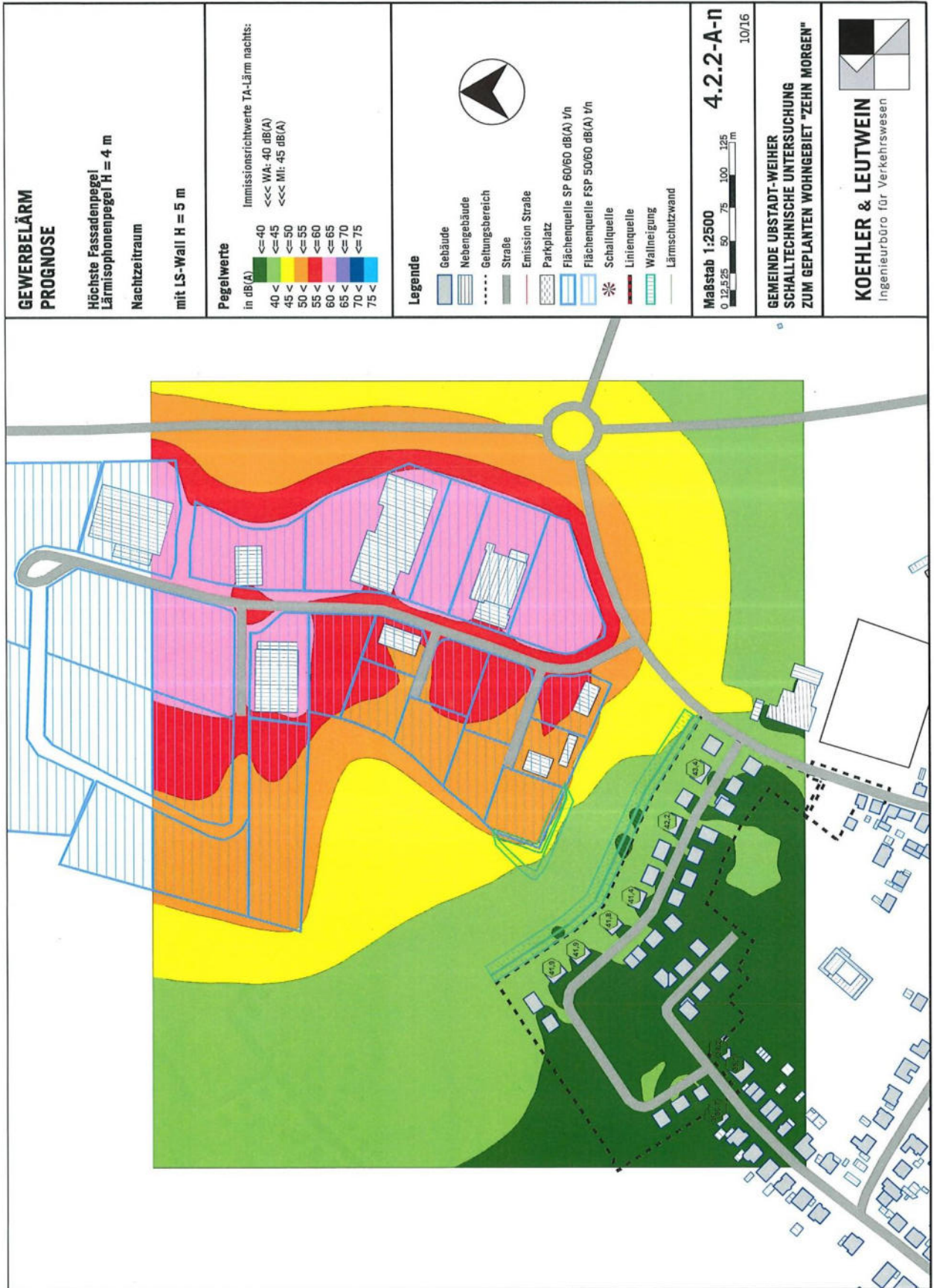
Datum: 08.03.2017

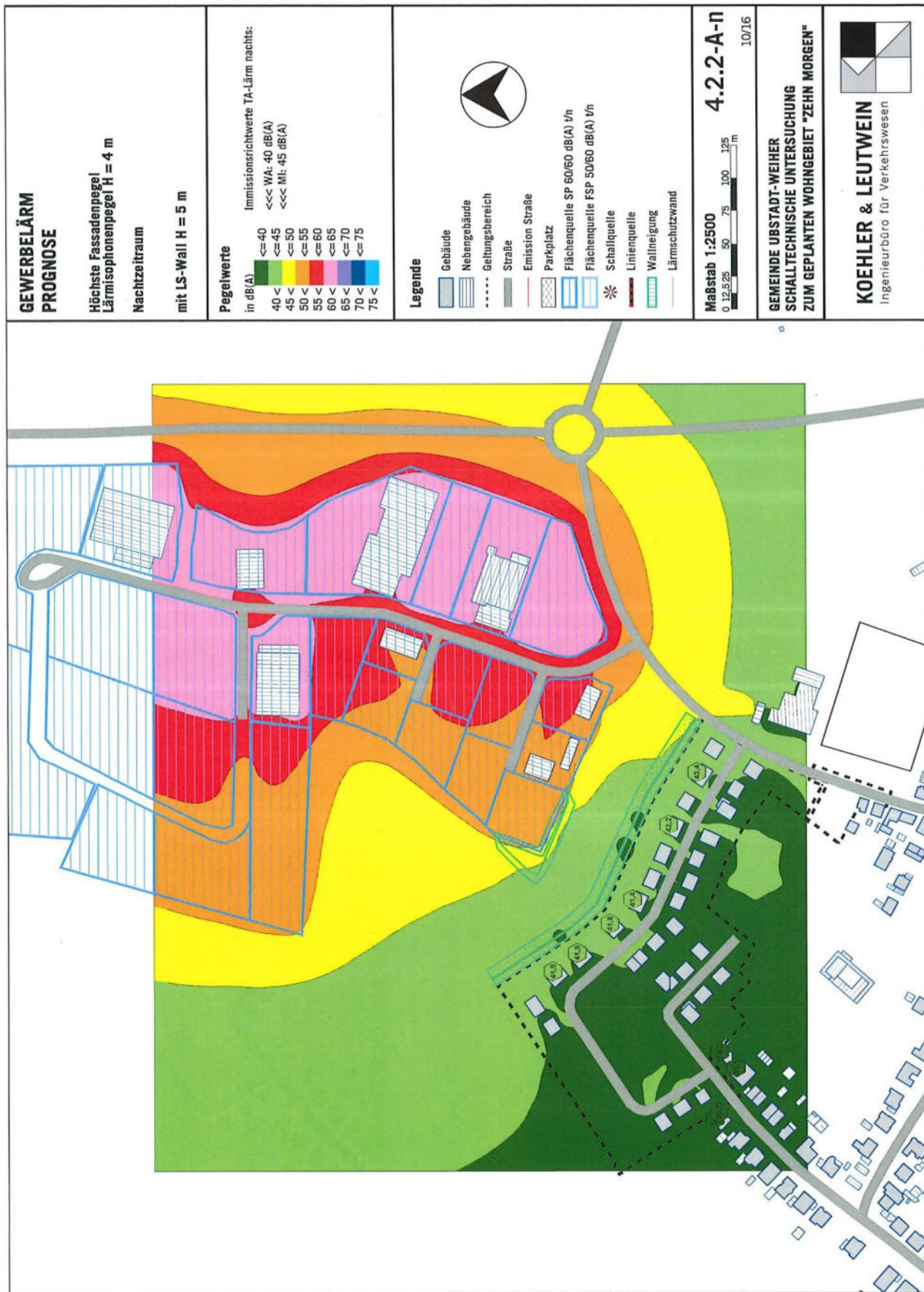


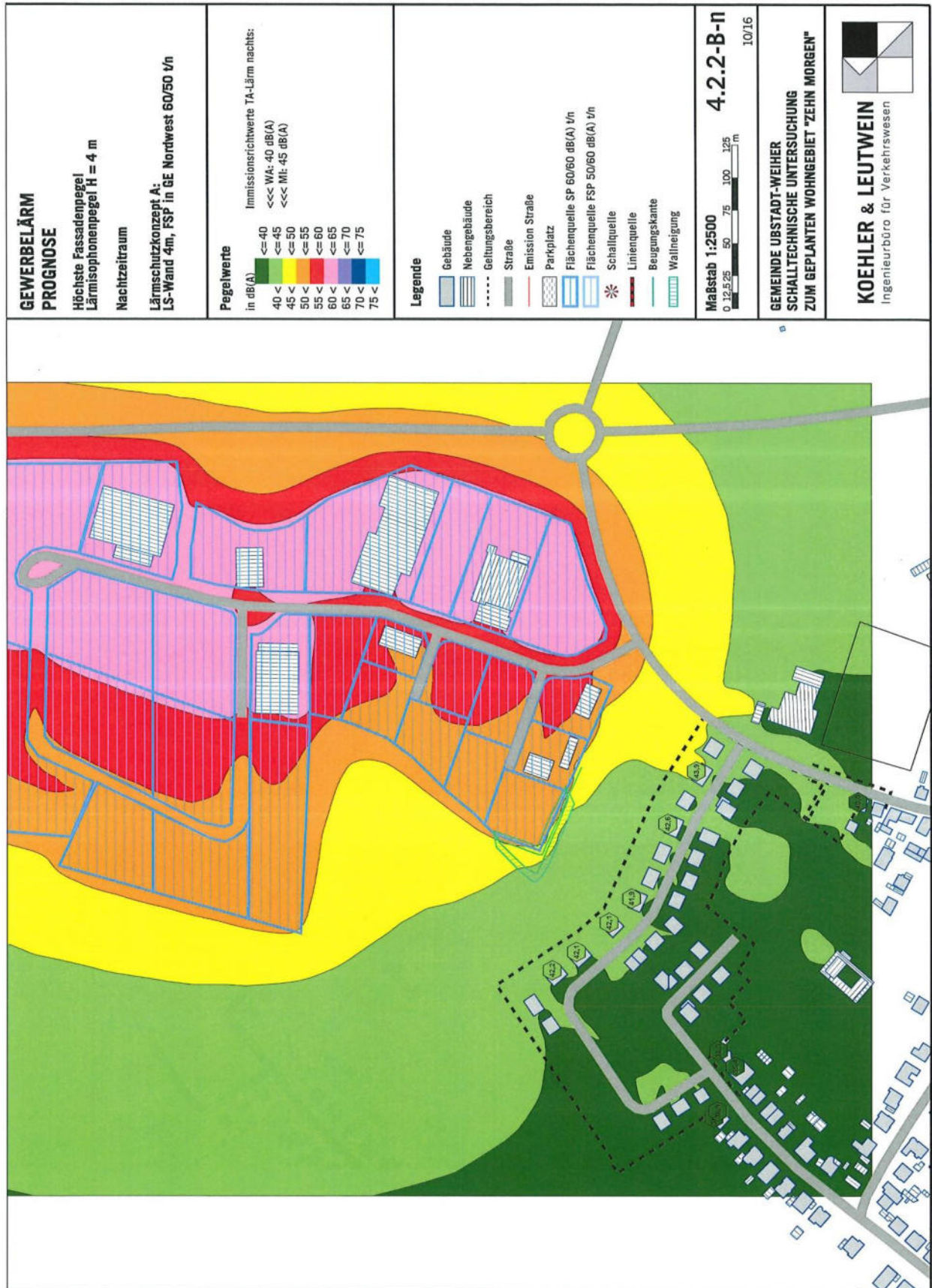


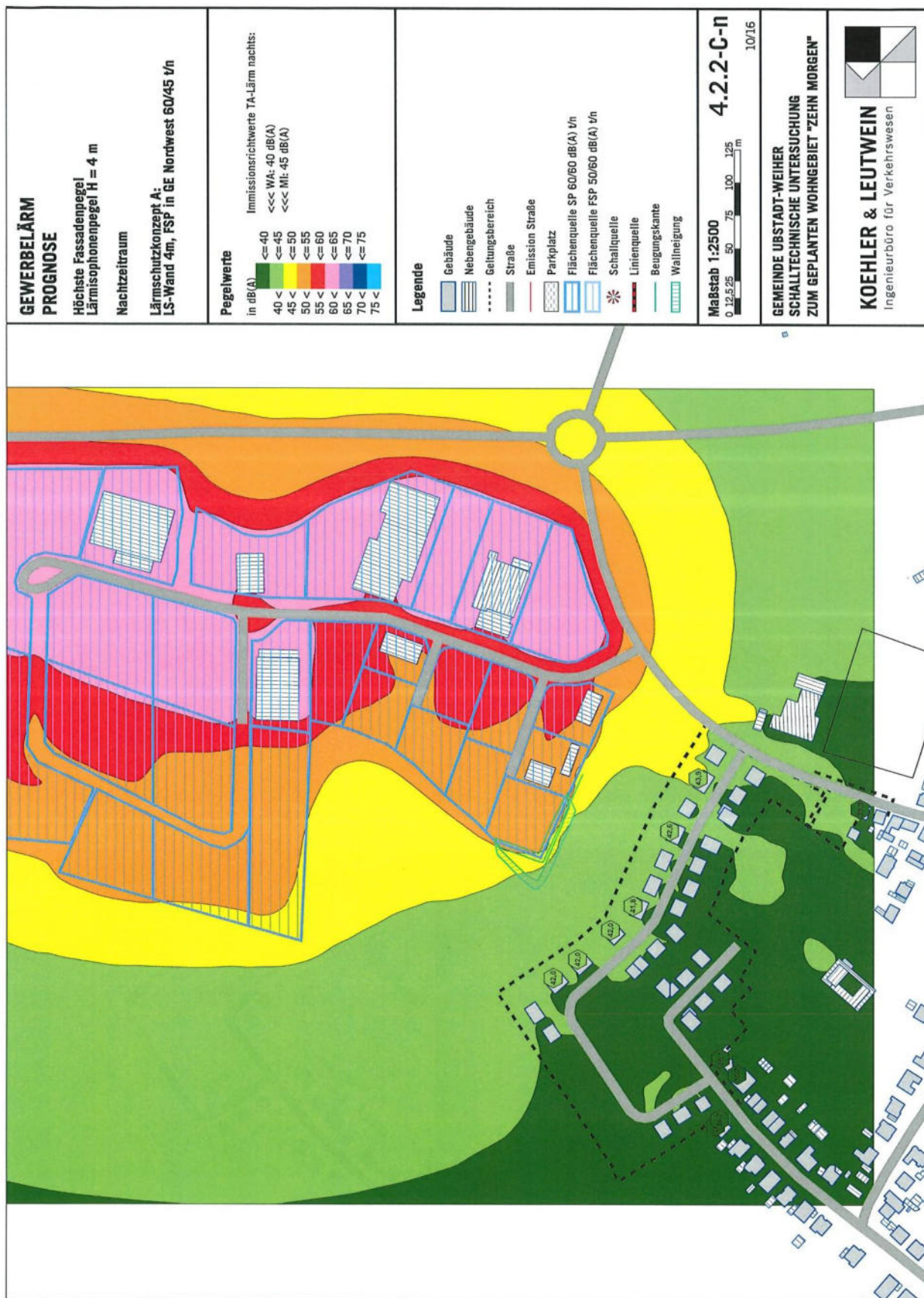














Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

**zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sand“, 4. Änderung,
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Stettfeld**

I. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sand“ gefasst, um zukünftig eine über das bisherige Maß hinausgehende Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll auf Teilen der gebildeten Grundstücke durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche eine städtebaulich vertretbare, größere Flexibilität hinsichtlich der Bebaubarkeit der gewerblichen Bauflächen ermöglicht werden.

Darüber hinaus wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen dem Gewerbegebiet und dem bis auf 65 m an das Plangebiet hin heranrückenden Wohngebiet fortgeschrieben.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der südliche Teil des Plangebietes ist zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes bereits weitestgehend bebaut.

Die Zulässigkeit von zukünftig 2,00 m höheren Gebäudekubaturen und die Erweiterung der überbaubaren Flächen haben keinerlei Auswirkungen auf den mit der Grundflächenzahl festgesetzten maximal zulässigen Versiegelungsgrad. Damit ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine bzw. nur unwesentliche Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ sowie „Tiere und Arten“.

Die maßvolle Anhebung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen um 2,00 m erfolgte unter Würdigung der das Plangebiet allseits umschließenden öffentlichen Grünstrukturen und wird, u. a. auch aufgrund dieser Eingrünungs-Maßnahme, als „städtebaulich vertretbar“ angesehen. Sie wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

Zusammenfassend konnte im Zuge des Verfahrens die Feststellung untermauert werden, dass die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung keine erkennbaren Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes haben werden.

Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass bei der geplanten Erweiterung des Lärmschutzwalls das Tötungs- und Beeinträchtigungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes Beachtung findet.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat das Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sand“ im „Regelverfahren“ durchgeführt. So wurden sowohl der **Öffentlichkeit** als auch den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** frühzeitig, und – nach einer Aktualisierung des Planentwurfes – in Form einer zweiten Beteiligung die Möglichkeit eingeräumt, ihre Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Im Zuge dieser Verfahrensschritte hat die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe sich gegen einschränkende Festsetzungen für das Gewerbegebiet ausgesprochen und sich für eine Beibehaltung der Nutzungsvielfalt für potenzielle Unternehmen ausgesprochen. Trotz dieser Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Abwägung an der im Änderungs-Entwurf enthaltenen Einschränkung für einen Teil der gewerblichen Baufläche für den Nachtzeitraum festgehalten. Die damit verbundene Einschränkung wurde, unter Berücksichtigung gängiger Anforderungen sich im ländlichen Bereich ansiedelnder Gewerbebetriebe, als „vertretbar“ und wenig einschränkend eingestuft.

Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz – Immissionsschutz – des Landkreises Karlsruhe hinterfragt kritisch die Wirksamkeit der im Plan verankerten Erweiterung des Lärmschutzwalls zum Schutz der südlich zukünftig an das Gewerbegebiet heranrückenden Wohnbebauung. Der Gemeinderat hat sich in seiner Abwägung mit dieser Detailfrage mehrfach intensiv auseinandergesetzt. Festgestellt wurde, dass an die Bereiche, wo die Bebauungsplan-Änderung keine aktive Schallschutz-Maßnahme in Form einer Wallschüttung mehr vorsieht, zukünftig ein „Urbane Gebiet“ angrenzen wird.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass in dem zukünftig an das „Gewerbegebiet Sand“ angrenzenden „Urbane Gebiet“ sowie „Wohngebiet“ die Orientierungswerte der TA-Lärm weitestgehend eingehalten werden.

Das Fachgutachten verdeutlicht, dass weitere einschränkende Festsetzungen, bzw. über das bisherige Maß hinausgehende aktive Schallschutz-Maßnahmen, nur noch eine sehr begrenzte Wirksamkeit im Hinblick auf die Minimierung möglicher Lärmimmissionen entfalten würden.

Die **Öffentlichkeit** hatte gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 2 BauGB zweimal die Möglichkeit, zu den vorgesehenen Änderungen des Planwerkes Stellung zu beziehen.

Ein Einwender sprach sich dafür aus, die bisher vorgegebenen Dachhöhen, aber auch die Mindestabstände zu den das Plangebiet begrenzenden Grünflächen, beizubehalten.

Begründet wurde diese Auffassung mit der Einsehbarkeit der entstehenden Gebäude und Werbeanlagen und der gewünschten Erhaltung eines möglichst „sanften Übergangs“ vom „Wohngebiet“ zum „Gewerbegebiet“.

Der Gemeinderat hat diese Meinung in seine Abwägung einbezogen und den Beschluss gefasst, es bei der behutsamen Erhöhung der Gebäudekubaturen und der Vergrößerung der überbaubaren Fläche zu belassen.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der formulierten Zielsetzung und der Rahmenbedingungen konnten für die Ausformulierung der geänderten Festsetzungen keine grundsätzlich anderen Varianten entwickelt werden.

Mit einzelnen behutsamen Änderungen des Planwerkes ging die Gemeinde Ubstadt-Weiher auf die Notwendigkeit ein, in unmittelbarer Nähe des bestehenden Gewerbegebietes, mangels alternativer Entwicklungsmöglichkeiten, ein Wohngebiet entwickeln zu müssen.

Die Erhöhung der zukünftig nicht zu überschreitenden Gebäudehöhen erfolgte in einem Abwägungsprozess im Spannungsfeld zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes einerseits und den betrieblichen Erfordernissen heutiger Zeit andererseits.

Unter Berücksichtigung der im Planungsprozess genannten Belange konnten keine grundsätzlich anderen Festsetzungen Aufnahme in die Bebauungsplanänderung finden.

Aufgestellt : Sinsheim, 07.04.2023 – 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