

Gemeinde      Sternenfels  
Gemarkung    Sternenfels  
Landkreis     Enzkreis

# Bebauungsplan "Westlich Schwannstraße"

Entwurf 15.04.2021

## Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung werden, aufgrund der gesetzlichen Regelungen

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

in der jeweilig geltenden Fassung, nachstehende textliche Festsetzungen festgesetzt.

Außer Kraft treten bisherige Planungen:

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (in zeichnerischer wie in schriftlicher Form) werden durch die Planänderung außer Kraft gesetzt. An ihre Stelle tritt die Fassung des Bebauungsplans „Westlich Schwannstraße“ in Zeichnung und Text.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet „GEe 1“ und „GEe 2“** gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4 - 6) BauNVO

Zulässig sind:

im „**GEe 1**“ - Büro- und Verwaltungsgebäude

- im „**GEe 2**“
- a) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO
  - b) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe in Form nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe / Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO
  - c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Bei den zulässigen Nutzungen im **GEe 1** und im **GEe 2** muss gewährleistet sein, dass entlang der Gebietsgrenze zum Allgemeinen Wohngebiet - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche - Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von

- 50 dB(A) tags und
- 40 dB(A) nachts

analog den Immissionsrichtwerten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach 6.1 TA-Lärm nicht überschritten werden.

*Bezug und Grundlage der Festsetzung: Beurteilungspegel nach TA Lärm:  
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz  
(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)*

*Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503*

*Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)*

- 1.2 Ausnahmsweise kann im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE 1 und GEE 2) eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie in das Betriebsgebäude integriert ist, zugelassen werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-23 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene max. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, sowie der max. zulässigen Gebäudehöhe (GH) als Höhe über Normal-Null (NN).

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist durch Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

### **2.2 Geschossfläche (§ 20 (2) BauNVO)**

Die festgesetzte Geschossflächenzahl richtet sich nach dem Einschrieb in den Lageplan. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

### **2.3 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (4) und § 18 BauNVO)**

Maximal zulässige Gebäudehöhe nach Einschrieb im Lageplan in m ü. NN. Die Gebäudehöhe bemisst sich nach dem höchsten Punkt des Bauwerks. Bei Gebäude mit Flachdach (FD) ist dies die OK der Außenwand (einschl. Attika), bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante (OK) First.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Energiegewinnung und sonstigen technischen Aufbauten max. 0,70 m überschritten werden. Dem Gesamtgebäude gegenüber deutlich untergeordnete Technikaufbauten als Nebenanlagen oder Betriebsvorrichtungen können im Einzelfall ausnahmsweise darüber hinaus zugelassen werden (z.B. Aufbauten für Aufzüge usw.). Dies gilt auch für Lichtkuppeln, Belichtungselemente, Geländer, Terrassen, Antennenanlagen u.a.

### 3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§§ 16-23 BauNVO)

#### 3.1 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen, die bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Landesrecht außer Betracht bleiben (untergeordnete Bauteile und Vorbauten § 5 Abs. 6 LBO), ist zulässig.

#### 3.2 **Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude** (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. 2a BauGB; § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

1. Nicht überdachte und überdachte Stellplätze sind auf den Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Störung Dritter in Wohngebieten (WA, WR) nicht zu befürchten ist.
2. Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, gem. § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Nebenanlagen für die öffentlichen Versorgungseinrichtungen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Für die abweichende Bauweise, die mit "a" gekennzeichnet ist, gelten die Bedingungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

### 5. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist eine Richtlinie.

Entlang der Schwannstraße ist durch Planzeichen im Lageplan ein Zu- und Abfahrtsverbot zu den gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Ausgenommen sind jedoch die Zu- und Abfahrt für Wartungs- und Pflegearbeiten sowie für die Feuerwehr und Rettungsdienste.

### 6. **Mindestmaße für Baugrundstücke** (§ 9 (1) 3 BauGB)

Baugrundstücke müssen im Gewerbegebiet eine Mindestflächengröße von 4.000 m<sup>2</sup> haben. Ausnahmsweise kann die Mindestgröße bei Flächenzuteilungen in Zusammenhang mit bestehenden Betrieben unterschritten werden.

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Pflanzungen und Maßnahmen für den Artenschutz  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB**

**7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) 25a BauGB und CEF-Maßnahme**

PFG 1: Entlang der Schwannstraße sind an den im zeichnerischen Teil dargestellten Stellen mittelgroße Laubbäume (Hochstamm 3 x v mB, StU 16-18) zur Entwicklung einer Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (aus Nr. 7.2 - Pflanzenliste 3). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

PFG 2: Anlage blütenreicher Gehölze und Pflanzung innerhalb des im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotes für Bäume + Sträucher:

**Sträucher:**

Auf dem zeichnerisch dargestellten Bereich sind standortgerechte Sträucher (leichter Strauch 2-3 Triebe 70-90) auf privaten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (aus Nr. 7.2 - Pflanzenliste 1).

**Bäume:**

Zwischen den Sträuchern sind Laubbäume (Hochstamm 3 x v mB, StU 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (aus Nr. 7.2 - Pflanzenliste 2).

Bäume und Sträucher sind zu einer geschlossenen Bepflanzung zusammenzuführen.

**7.2 Pflanzenliste**

**Pflanzenliste 1: Feldgehölz bzw. Feldhecke auf mittleren Standorten**

Botanischer Name	Deutscher Name	Hauptsortiment	Nebensortiment	Verwendung Feldhecke
Acer campestre	Feld-Ahorn	X		X
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X		X
Corylus avellana	Gew. Hasel	X		X
Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn		X	X
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn		X	X
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	X		X
Ligustrum vulgare	Liguster	X		X
Prunus spinosa	Schlehe	X		X
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn		X	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X		X
Rosa rubiginosa	Wein-Rose		X	X
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder		X	X
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X		X
Viburnum opulus	Gew. Schneeball		X	X

## Pflanzliste 2: Laubbäume für den Einzelstand oder Baumreihe / Baumgruppe

Botanischer Name	Deutscher Name
N.N.	Heimische Obstbäume
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia	Linde

## Pflanzliste 3: Laubbäume für den Straßenraum

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe und Wuchsbreite				
		große Bäume		mittelgroße Bäume		kleine Bäume
		Höhe > 20m		Höhe 10 - 20m		Höhe < 10m
		Breite > 10m	Breite < 10m	Breite > 10m	Breite < 10m	Breite < 10m
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn					X
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn					X
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn					X
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitzahorn					X
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche					X
Corylus colurna	Baum-Hasel					X
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche			X		
Fraxinus excelsior 'Geesink'	Esche			X		
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	Esche	X				
Ginkgo biloba	Ginkobaum	X				
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche					X
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne					X
Quercus petraea	Traubeneiche	X				
Quercus robur	Stieleiche	X				
Quercus robur 'Fastigiata'	Stieleiche					X
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere					X
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde			X		
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde					X
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde					X
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde					X
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde	X				

### 7.3 Maßnahmen für geschützte Vogelarten / Nisthilfen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Kompensation für den Eingriff durch die Nachverdichtung sind 2 Nisthilfen für Staren innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in der Pflanzgebotsfläche 2 (PFG 2) vor Ausführung des Eingriffs außerhalb der Brutzeit fachgerecht anzubringen.

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Maßnahmen der Wasserbewirtschaftung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

### 8.1 Rückhaltung von Regenwasser / Regenwasser mit potentieller Verunreinigung

Das auf Dachflächen und PKW-Stellplätzen anfallende Regenwasser muss durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und darf nur gedrosselt auf einen Abflussbeiwert von 0,4 in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Regenwasser mit potentieller Verunreinigung aus gewerblichen Flächen (Lager-, Bewegungs- Umschlagsflächen usw.) muss an das Mischwassersystem der Kanalisation angeschlossen und der Klärung in der Kläranlage zugeführt werden.

Hinweis: Zur Rückhaltung kommen bei Flachdächern eine Dachbegrünung mit ausreichender Substratstärke, Retentionszisternen, Retentionsmulden oder auch Staukanäle in Betracht.

### 8.2 Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung und Regenwasserbehandlung

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert (ATV-A 105). Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird mit einer Regenwasserleitung (RW-System) gesammelt und in einem Stauraumkanal innerhalb des Plangebietes zurückgehalten (Rundkanal, Durchmesser = 1.500 mm, Länge = ca. 98,5 m, Verbindliches Mindestvolumen  $V = 174 \text{ m}^3$ , max. Drosselabfluss  $Q_{dr} = 13 \text{ l/s}$ , mit Jährlichkeit  $T = 5a$ ). Vom Stauraumkanal wird das Regenwasser inner- und außerhalb des Plangebietes verrohrt in den untergeordneten Wassergraben bei Flurstück 1154/6 (Eigentümer Gemeinde Sternenfels) offen eingeleitet.

Alle übrigen Flächen, das häusliche und das gewerbliche Schmutzwasser, sowie die Abwässer der gewerblichen Betriebs- und Verkehrsflächen sowie der Straßenflächen, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Untergeordnete Fuß- und Gehwege sowie Parkplätze mit weniger als 50 Stellplätzen sind durch eine geeignete Längs- und Querneigung baulich so auszubilden, dass das Oberflächenwasser in angrenzende Grünbereiche versickern kann. Sofern dies örtlich nicht möglich ist, sind auch diese Flächen an das Regenwassersystem anzuschließen. Für Parkplätze mit mehr als 50 Stellplätzen ist vor der Einleitung in das RW-System eine Schmutzfangzelle anzuordnen. Der hydraulische Nachweis hierzu ist mit dem Entwässerungsgesuch zum Bauantrag vorzulegen.

Dachflächen dürfen nicht aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink oder Blei usw. hergestellt werden. Alle Flachdächer sind, soweit sie keine technische Funktion erfüllen, extensiv zu begrünen und mit einem für die Regenwasserrückhaltung geeignetem Aufbau

zu versehen. Der Dachaufbau muss eine Retentionswirkung mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,4$  gewährleisten. Der Nachweis hierzu ist mit dem Entwässerungsgesuch zum Bauantrag vorzulegen.

Für die Reinigung von Solarpaneelen auf den Dachflächen dürfen keine chemischen Zusätze oder gar wassergefährdende Stoffe verwendet werden.

Der Anschluss von Drainagen an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über Pumpen ist ebenfalls nicht zulässig. Alle baulichen Anlagen sind deshalb so auszubilden, dass auf die Anordnung von Drainagen verzichtet werden kann.

9. **Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Innerhalb der überbaubaren Bauflächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 307,15 m ü. NN (GHmax 307,15 m) und 308,00 m ü. NN (GHmax 308,0 m) und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen und dauernde Gebäudeöffnungen unzulässig, die geeignet sind Schall zu emittieren oder Schallemissionen aus Gebäudehüllen nach außen zu bringen. Dies gilt nicht für Gebäudezufahrten und -zugänge sowie Fensteröffnungen in Sozialräumen, Büro- und Verwaltungsräumen.
- b) Innerhalb der überbaubaren Bauflächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 312,00 m ü. NN (GHmax 312,0 m) sind Anlagen und dauernde Gebäudeöffnungen, die geeignet sind Schall zu emittieren oder Schallemissionen aus Gebäudehüllen nach außen zu bringen zulässig, soweit diese nach Westen oder Nordwesten gerichtet werden. Unberührt und zulässig sind Gebäudezufahrten und -zugänge sowie Fensteröffnungen in Sozialräumen, Büro- und Verwaltungsräumen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässige Dachform und Dachneigung richtet sich nach dem Einschrieb im Lageplan.

Für Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (GND) gilt folgendes:

Zulässig sind Flachdächer (Dachneigung = 0° - 7° zulässig). Darüber hinaus sind Gebäude mit flach geneigten Dächern bis 22° Dachneigung zulässig.

### 2. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu begrünen.

Die Dachoberflächen von Dächern mit Dachneigungen von über 15° sind, soweit sie nicht begrünt werden, matt und nicht spiegelnd zu gestalten.

Fenster, Oberlichter, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen oder Lichtöffnungen in den Dachflächen sind zulässig.

### 3. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die äußere Farbgestaltung ist in gedeckten Farben vorzunehmen. Fassadengestaltungen mit überwiegend grellen Farbtönen oder überwiegend spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

Für den Bereich GEe2 wird festgesetzt:

Gebäudefassaden sind mit 10 % der Gebäudegrundfläche zu begrünen. Zu begrünen sind die Fassaden, die dem öffentlichen Raum und der freien Landschaft zugewandt sind.

### 4. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für die Höhen der Einfriedigungen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und des Nachbarrechtsgesetzes maßgebend. Einfriedigungen von mehr als 2,0 m Höhe über Gelände sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen oder nicht standortgerechten Gehölzen.

### 5. Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Versorgungs- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.



## **6. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der jeweiligen Leistung zulässig; Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht, Lauflicht usw.)
- nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen, Himmelsstrahler
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen
- Werbeanlagen die die zulässige Gesamtgebäudehöhe (BZH + GH) überschreiten

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### III. HINWEISE

#### 1. Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt Enzkreis (Umweltamt) zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

Die vorgesehene Errichtung des Sichtschutzwalles ist als Geländemodellierung zu sehen und es dürfen deshalb nur Bodenaushub / Erdaushub mit max. 10 % mineralischen Fremdbeimengungen bis zum Zuordnungswert Z0\* der Tabelle 6-1 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden vom 14.03.2007 (GABl. Nr. 4, S. 172), zuletzt berichtigt am 29.12.2017 (GABl. Nr. 13, S. 656), in Kraft getreten am 14.03.2007, Gültigkeit verlängert bis zum Inkrafttreten der Änderung zur Bundesbodenschutzverordnung, längstens bis 31.12.2021 (GABl. Nr. 10, S. 331) eingebaut werden, soweit die Überschussmassen im Geltungsbereich des BBP für die Errichtung des Sichtschutzwalles nicht ausreichend sind.

#### 2. Freiflächengestaltung

Um eine entsprechende Freiflächengestaltung der Gewerbebetriebe zu sichern, ist im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan mit den Bauantragsunterlagen mit vorzulegen.

#### 3. Grund- und Schichtwasser

Jegliche Maßnahme, die das Grund- oder Schichtwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Enzkreis, Umweltamt (Untere Wasserbehörde), rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Soweit bei Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtwasser angetroffen wird, ist das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt (Untere Wasserbehörde), unverzüglich zu informieren.

#### 4. Nachweis des Lärmschutzes

Für die Vorhaben im Bebauungsplanbereich ist für technische Anlagen im Bereich der Büro- und Verwaltungsgebäude (GEe 1) und von Vorhaben im nördlichen Bereich (GEe 2) der Nachweis der Unschädlichkeit von Lärmemissionen zu führen. Das Landratsamt hat für den Bereich der Gewerbeaufsicht / Immissionschutz im Bebauungsplanverfahren auf folgende Anforderungen hingewiesen:

*Es sollte bei der konkreten Planung und Errichtung des Bürotrakts darauf geachtet werden, dass ggf. vorgesehene Klimaaggregate für die Büros so aufgestellt werden, dass sie keine nennenswerten Immissionen in der angrenzenden Wohnbebauung verursachen.*

*Hinsichtlich der Errichtung von Produktionshallen im nördlichen Plangebiet ist aus Sicht des*

*Immissionsschutzes ein konkretes Lärmgutachten erforderlich, welches unter Beachtung sämtlicher Vorbelastungen die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Gebäudehüllen und ggf. weitere Schallschutzmaßnahmen technischer und/oder organisatorischer Art festlegt, um die Immissionsrichtwerte des sich anschließenden Wohngebiets sicher einhalten zu können.*

## 5. Zufahrtsverbot zur Schwannstraße

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Schwannstraße als Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt. Regelmäßige Zufahrten in das Gewerbegebiet bzw. eine verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebietes über die Schwannstraße ist nicht zulässig.

Die Schwannstraße darf jedoch für Wartungs- und Pflegearbeiten sowie für die Feuerwehr und Rettungsdienste in Anspruch genommen werden.

## 6. Geotechnik

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB):

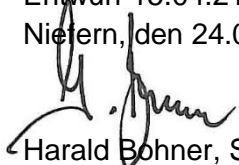
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Stuttgart-Formation (Mittlerer Keuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gefertigt: Entwurf 15.04.21  
Niefern, den 24.04.2021

  
Harald Bohner, Stadtplaner

Ingenieurbüro

**BOHNER**

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner

75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1  
Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30  
E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de