



Entwurf der

Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Mingolsheimer ‚Weg“, 1. Änderung,
Stadt Östringen

(Stand : erneute Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
TF 1	41	26
TF 2	59	44
TF 3	60	45

Für die in der Anlage 1 dieser Festsetzungen dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente :

Tabelle B Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$ für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Richtungssektor in ° (0° entspricht Nord)		$L_{EK, \text{zus}}$ in dB(A)/m ²	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
A	315	90	0	0
B	90	170	7	7
C	170	240	9	9
D	240	315	4	4

Tabelle C Referenzpunkt

	Referenzpunkt	
	X	Y
Gauß-Krüger-Koordinate	3478042	5453340

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.1.1 Zulässige Nutzung

Das „Gewerbegebiet“ wird, im Zusammenhang mit angrenzenden gewerblichen Bauflächen der Stadt Östringen, in ein „GE1“- , „GE2“- und „GE3“-Gebiet gegliedert.

Die im „GE1“- und „GE2“-Gebiet jeweils zulässigen Nutzungen sind den Einschrieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Im „GE3“-Gebiet sind, bis auf Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, alle im § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen unter der Voraussetzung zugelassen, dass die angegebenen Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Der Betrieb und die Erneuerung der im „GE3“-Gebiet vorhandenen Betonmischanlage ist auf der gekennzeichneten Fläche gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO unter folgenden Voraussetzungen allgemein zulässig :

- Die Produktion wird auf eine Jahresleistung von durchschnittlich 300 m³ Beton pro Werktag beschränkt.
- Die Mischanlagen sowie die Fördereinrichtungen für das Rohmaterial sind einzuhausen. Das unter der Ziffer 1.1. angegebene Lärmkontingent darf nicht überschritten werden.
- Der Betrieb der Betonmischanlage wird auf den Zeitraum vom 6.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends beschränkt.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn anhand eines Schallschutz-Gutachtens der Nachweis geführt wird, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten des städtebaulichen Umfeldes, in Abhängigkeit der jeweiligen Gebietsausweisung, eingehalten werden.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind, bis auf das „GE1“-Gebiet, sämtliche im § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Im „GE1“-Gebiet können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber gemäß Ziffer 1.1.2.2 dieser Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2.1 Vergnügungsstätten

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.1.2.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-Personen sowie für Betriebsinhaber

Im „GE1“-Gebiet kann **eine Wohnung** für Aufsichts- und Bereitschafts-Personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m² pro Gewerbebetrieb unter der Voraussetzung, dass diese der gewerblich genutzten Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung und Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Gemäß § 9 (2) BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der nicht zu überschreitenden Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässige Gebäudehöhe).

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Wert von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf, unter Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes, einschließlich der Flächenanteile, die als „privates Grün“ ausgewiesen sind, maßgebend.

2.2. Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist den Angaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Höhenangabe erfolgt in der Maßeinheit „Meter“, gemessen über „Normal Null“.

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut).

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

Dieses gilt jedoch ausdrücklich nicht für die allgemein zulässige Betonmischanlage im „GE3“-Gebiet.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Im Baugebiet wird die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) bzw. die „abweichende Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt.

Bei der „abweichende Bauweise“ ist, abweichend der Vorgabe des § 22 Abs. 2 BauNVO, eine Gebäudelänge von bis zu 112,50 m zulässig.

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

4.1. Flächen für den Eingriffs-Ausgleich (EA)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen dienen dem Ausgleich gemäß § 1a BauGB.

Die ausgewiesenen „private Grünflächen“ sind gemäß den in der Anlage 2 abgebildeten und beschriebenen Grünordnungs-Konzeption auszugestalten.

4.2.

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist, vorbehaltlich einer Genehmigung des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiet Altlasten, Bodenschutz/Gewässer/Abwasser des Landkreises Karlsruhe, in das an das Plangebiet angrenzende offene Gewässer einzuleiten.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten „private Grünflächen“ am nördlichen Gebietsrand ist für den Fall, dass an dieser Grenze des „Gewerbegebiet“ keine geschlossene Bauzeile mit einer Höhe von 155,50 m über NN errichtet wird, zum Schutz der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen „Wohnbaufläche“ eine Lärmschutzwand zu errichten.

Die nicht zu unterschreitende Oberkante der Schutzeinrichtung beträgt 153,00 m über NN.

Die Lärmschutzanlage muss, neben der festgesetzten Mindesthöhe, ein Schalldämmmaß R_w von mindestens 25 dB(A) bei einfacher Schallausbreitung aufweisen.

Die Lärmschutzwand ist an ihrer Nord-Seite vollflächig mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand $\geq 2,50$ m) der Artenverwendungsliste und einer geschlossenen Strauch- und Heckenstruktur, gemäß der Grünordnungs-Konzeption, zu bepflanzen.

Anlage 1

- Übersichtsplan hinsichtlich der festgesetzten Emissionskontingente (aus dem schalltechnischen Gutachten vom 11.07.2016, aufgestellt durch das Ingenieurbüro Genest & Partner, Ludwigshafen)

Anlage 2

- **Grünordnungsplan** mit verbindlichen Vorgaben zur Ausgestaltung der ausgewiesenen „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und **Artenverwendungsliste**

Aufgestellt : Sinsheim, 20.07.2015/23.11.2015/12.04.2016/19.07.2016 – 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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt

Anlage 1

Übersichtsplan hinsichtlich der festgesetzten Emissionskontingente

(aus dem schalltechnischen Gutachten vom 11.07.2016, aufgestellt durch das Ingenieurbüro Genest & Partner, Ludwigsburg)

