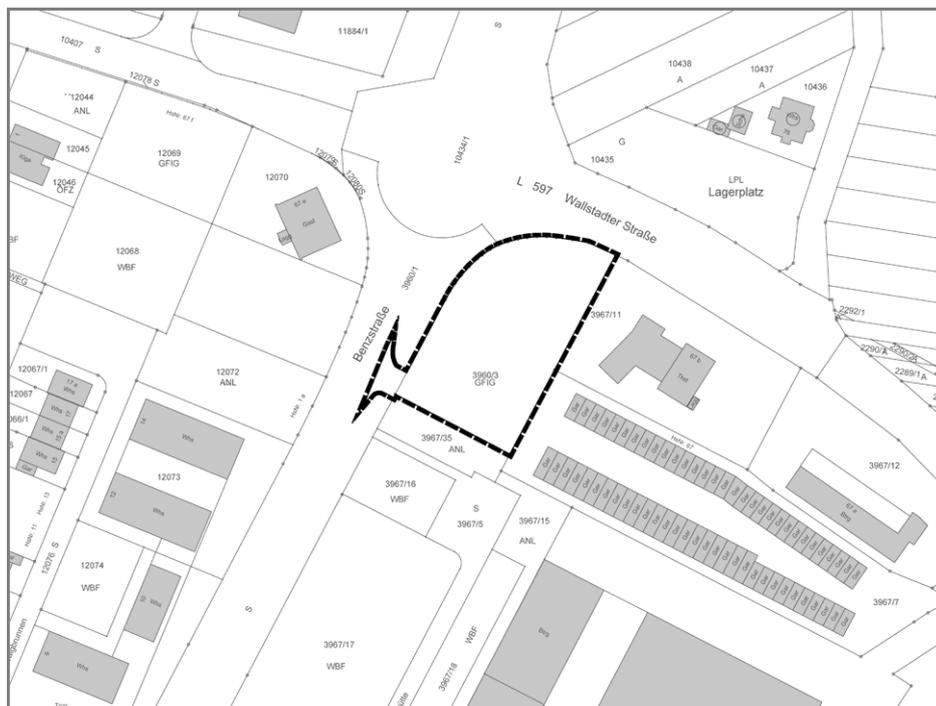


Stadt Ladenburg

## Bebauungsplan 6.6

“Industriegebiet Aufeld, östlich  
der Benzstraße, nördlicher Teil -  
1. Teiländerung zu Flst.-Nr. 3960/3”

Fassung zur Satzung



Karlsruhe  
Januar 2024



Stadt Ladenburg

# “Industriegebiet Aufeld, östlich der Benzstraße, nördlicher Teil - 1. Teiländerung zu Flst.-Nr. 3960/3”

Fassung zur Satzung

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa (Stadtplanerin)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Ladenburg

im Januar 2024



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext



# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5-8 BauNVO)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 und 5-9 BauNVO.**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zulässig:

- ▶ nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe,
- ▶ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- ▶ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind unzulässig:

- ▶ Sonstige Betriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Anlagen für sportliche Zwecke,
- ▶ Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- ▶ Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros. Ebenso nicht zulässig sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.
- ▶ Die im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Waren dienen. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in diesem Sinne sind:
  - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften,
  - Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf,

- Bürozubehör (ohne Büromöbel),
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Baby-/Kinderartikel,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Kunstgewerbe / Geschenkartikel,
- Kunst / Antiquitäten,
- Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi, Elektroartikel / Leuchten,
- Fotoartikel, Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,
- Musikalien, Musikinstrumente,
- Uhren, Schmuck,
- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie und Kosmetik,
- Haushaltswaren.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen nur als Randsortimente geführt werden. Der Anteil dieser Waren darf 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Handelsbetriebes nicht überschreiten.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Waren dürfen ferner verkauft werden, wenn sie in einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden. Der Anteil dieser Waren darf 10% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Innerhalb des **GEe** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ▶ nicht überdachten PKW-/Fahrradstellplätzen mit ihren Zufahrten mit wasser-durchlässigen Belägen mit Bewuchs (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine)
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit Dachbegrünung

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Plangebiet beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $Gh_{max}$ ) gemäß den Planfestsetzungen begrenzt. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe ( $Gh_{max}$ ) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes von 99,5 m über

Normalnull (ü.NN) (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante Dachhaut am Gebäudedefirst. Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe vom Schnittpunkt der Wand mit dem Bezugspunkt bis Oberkante von Dach und Attika definiert.

Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf um maximal 1,5 m von technisch oder funktional notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5 % der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung um 1,0 m von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.

Abweichend vom zulässigen Maß der Gebäudehöhe ( $Gh_{\max}$ ) sind für Werbezwecke Fahnenmaste bis zu einer max. Höhe von 7,5 m und eine Anzeige- bzw. Werbestele pro Ein-/Ausfahrt bis 6,0 m Höhe zulässig.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **1.3.1 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise ('o') festgesetzt.

#### **1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form oberirdischer Gebäude, Garagen und nicht durch Photovoltaik überdachte Stellplätze unzulässig.

### **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und 14 BauNVO)**

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für Stellplätze (St) sind nicht überdachte Stellplätze sowie durch Photovoltaik überdachte Stellplätze zulässig.

Im gesamten Plangebiet dürfen untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme, Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen sowie untergeordnete Nebenanlagen für erneubare Energien auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

### **1.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen sind insbesondere auch Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Grünflächen, Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser, Beleuchtungseinrichtungen sowie die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig.

### **1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind Verteilerkästen zur Versorgung mit Strom und für die Telekommunikation zulässig.

### **1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

In der Fläche mit Leitungsrechten sind Leitungsrechte zu Gunsten des Leitungsträgers des dort bestehenden Mischwasserkanals zu sichern.

### **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

#### **1.8.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### **1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Die Pkw-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit versickerungsfähigen, begrünten Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster), und bei einem versickerungsfähigem Baugrund mit einem dauerhaft versickerungsfähigen Aufbau, herzustellen, ggf. auch mit Versickerungsanlagen/Rigolen unter den Stellplätzen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen. Das anfallende Oberflächenwasser dieser befestigten Flächen ist in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

### 1.8.3 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche LED's, oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil, mit warmen Licht mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin in insektendichten Lampengehäusen. Leuchtmittel dürfen nicht auf Gehölze ausgerichtet werden.

### 1.8.4 Schutz der Mauereidechsen

Die in der Planzeichnung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "M" sind als wertgebende Flächen zum Schutz der Mauereidechsen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Diese Flächen sind von jeder Art von neuer baulicher Anlagen freizuhalten ("Bautabuzone"). Der Schutz der Eidechsen am Kabelverzweigergehäuse ist zu beachten.

Die Flächen sind mit Strukturelementen zur Aufwertung der ökologischen Kapazität zu entwickeln (jeweils ein Totholzelement, bspw. vor Ort gewonnene Äste, mind. 1 m x 1 m). Zur Pflege der Fläche ist jährlich eine zweischürige Mahd idealerweise im Juni und Ende August- Anfang September durchzuführen.

Das Baufeld ist während der Bauzeit von Reptilien freizuhalten. Hierzu sind im Baufeld eventuell vorkommene Mauereidechsen aus dem Baufeld fachgerecht in die hergerichteten Habitate zu vergrämen. Die Wiedereinwanderung der Reptilien in das Baufeld ist in der Bauphase zu verhindern. In diesem Sinne werden zum Schutz der Baufelder vor Einwanderung von Mauereidechsenindividuen diese durch einen Reptilienschutzzaun von angrenzenden Bereichen und den dortigen Eidechsenhabitats abgetrennt.

Hinweis: Zur Vergrämung der Tiere bzw. zur Lage und Aufführung des Zauns siehe Fachbeitrag Artenschutz (B-6).

### 1.8.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ■ Vegetationsflächen und Bäume

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Grün' sind als Grünfläche mit mindestens 75% Vegetationsflächenanteil anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten, mindestens die Hälfte davon in maximal 10 m Abstand zur Straße. Alternativ ist pro Baum eine Gehölzfläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> anzupflanzen oder zu erhalten.

Neue Stellplätze sind so zu errichten, dass je 4 Stellplätze mindestens ein Baum an den Stellplätzen anzupflanzen oder zu erhalten ist; dabei ist auf Ganzzahlen zu runden. Bei Baumanordnung zwischen stirnseitig gegenüberliegenden Stellplätzen (zusammengefasste doppelreihige Parkmodule) kann der Baum für beide Seiten angerechnet werden.

In der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nach den allgemeinen Vorgaben für Bepflanzungen zu ersetzen.

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und standortgerechte Laub-Sträucher zu wählen.

Der Baum muss eine offene Pflanzfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbares Erdreich/Substrat von mindestens 12 m<sup>3</sup> haben.

Bei der Bepflanzung von Grünfassaden bzw. Wandbegrünungen sind heimische, insektenfreundliche Pflanzenarten zu wählen. Die Begrünung ist mit Bodenkontakt und nicht in Kübeln auszuführen.

### ■ Dachbegrünung

Gebäudedächer sind fachgerecht und dauerhaft als Gründächer mit Dachbegrünung (z.B. mit trockenheitsresistenten Gräsern, Kräutern und einen möglichst geringen Anteil von Sedum-Arten) mit Substratstärken von mindestens 10 cm auszubilden.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung generell ausgenommen sind untergeordnete technische Dachaufbauten sowie sonstige max. 15 m<sup>2</sup> große Dachflächen auf maximal 10% der Gesamtdachfläche, Dachfensterflächen, Solardächer, von Solaranlagen überdeckte Dachflächen, zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude.

Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 60 cm betragen.

## ■ Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch festsetzungsgemäße Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

### 1.8.6 Kleintierpassierbarkeit

Die Zaunanlagen sind durchlässig für Kleintiere auszuführen; es ist ein durchgängiger Abstand vom mind. 15 cm zwischen der Zaununterkante und dem Gelände einzuhalten. Hierzu siehe auch unter Punkt 2.3 bei den örtlichen Bauvorschriften.



# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften



## 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

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

#### 2.1.1 Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ausgenommen hiervon sind Farbflächen von Firmenlogo und der Firmenname. Blendende Materialien, ausgenommen an Glasflächen und Solaranlagen, sind unzulässig.

Grünfassaden bzw. Wandbegrünungen sind zulässig. Bei Fassadenbegrünung ist eine volldeckende Fassadenbegrünung zu wählen. Zu der Bepflanzung siehe auch unter 1.8.5 bei den planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen bis 15°.

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Solardächer sind hiervon ausgenommen.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten des Gebäudes nicht überragen. Auf Dächern sind freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.

Pro Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche drei Fahnenmasten bis 7,5 m Höhe und eine Anzeige- bzw. Werbestele pro Ein-/Ausfahrt bis 6,0 m Höhe zulässig.

Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden oder indirekt erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

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

Als Einfriedigung sind nur offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Drahtzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig (Hinweis: vorbehaltlich des Nachbarrechtsgesetzes). Hierzu siehe auch unter 1.8.6 bei den planungsrechtlichen Festsetzungen.

### **2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantennenanlage gleicher Zweckbestimmung zulässig, und zwar auf dem Dach.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen



# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich ausgedehnter jüngerer Auenterrassen des Neckars unterhalb von Edingen-Neckarhausen (Kalkhaltiger Brauner Auenboden aus sandig-schluffigen Hochwassersedimenten des Neckars) mit mittel bis hoher Wasserdurchlässigkeit.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Bodenschutz / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere

Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Bodenbelastungen**

Aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.6-1 mit 7.9 (aufgehoben seit dem 13.06.2018) liegt hinsichtlich der Einstufung der Böden gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) traten auf benachbarten Grundstücksflächen teilweise Böden der Qualität > Z2 auf. Südlich angrenzend des Geltungsbereiches war im Bebauungsplan Nr. 6.6-1 mit 7.9 eine Kennzeichnung für Flächen enthalten, "innerhalb derer Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich von Kinderspielflächen und Versickerungsflächen erforderlich sind".

Sämtliche Baumaßnahmen, die mit Bodenaushubmaßnahmen verbunden sind, sollten daher vorsorglich durch ein im Bereich Altlasten fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich begleitet werden.

### **Archäologie und Denkmalschutz**

#### Archäologische Denkmalpflege:

Durch die Planungen ist in Ladenburg ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW betroffen:

- **Neuzeitliche Hofwüstung (Listen Nr. MA 41, ADAB ID 110131613)**

Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Ret-

tungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen ist das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, [ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de](mailto:ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de) zuständig.



Abb. 1: Kulturdenkmale gemäß DSchG

## Hochwasserschutz

Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 25.05.2023 bei der LUBW ist das Plangebiet als Hochwasserrisikogebiet einzustufen. Als Überflutungstiefe bei Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) ist ca. 1,1 m angegeben (Wasserspiegellage 100,1 m ü.NHN). Gemäß § 78b WHG soll eine hochwasserangepasste Bauweise gewählt werden.

Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:

- ▶ Nach § 78b Abs.1 Satz 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.
- ▶ Da das Plangebiet bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Satz 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.
- ▶ Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im  $HQ_{\text{extrem}}$  Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

- ▶ Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

## Grundwasserschutz / Wasserversorgung

### Wasserversorgung:

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

### Grundwasserschutz:

3. Tiefgaragen sind entweder wasserundurchlässig oder mit einem Pflastersystem mit DIBt Zulassung als "Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen" auszuführen.
4. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

6. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
  - a. Entnahme von Grundwasser
  - b. Bohrungen in den Grundwasserleiter
  - c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

7. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

11. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

12. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen des neu zu erschließenden Gewerbegebietes **GEE** anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf der südlich angrenzende Fläche für die Niederschlagswasserversickerung zur Versickerung gebracht werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser ins Mischsystem ist unzulässig.

## Anbaubeschränkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an den Landesstraßen L 597 und L 542 im straßenrechtlichen Außerortsbereich. Teile des Planungsgebiets liegen innerhalb der Anbaubeschränkung (20 m Streifen) nach § 22 Straßengesetz. Eine Zustimmung der Planung im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche von Seiten des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 42 - Steuerung und Baufinanzen - wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erteilt. Die Herstellung von baulichen Anlagen (u.a. auch Werbeanlagen) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich innerhalb der Anbaubeschränkungszone befinden, bedarf einer gesonderten straßenrechtlichen Zustimmung (§ 22 Straßengesetz).

## Energie und Klimaschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes BW (KlimaG BW) in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

## Bepflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen insbesondere in wenig versiegelten Bereichen Pflanzen aus regionaler Herkunft gewählt werden. Für die Sonderstandorte im Gebiet kommen auch die gut oder sehr gut geeigneten Bäume der GALK-Straßenbaumliste in Frage oder sonstige für den Klimawandel gut geeignete Bäume in Betracht.

Auf die FLL-Richtlinie 'Empfehlungen für Baumpflanzungen', Teil 1 wird hingewiesen. Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

## Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, das NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, ausgenommen schonender Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Für die Vogelwelt wird empfohlen, im Planungsgebiet wenn möglich Gehölze zu erhalten und neue (z.B. beerenreiche) Gehölze anzupflanzen, außerdem Insekten anziehende Blütenpflanzen und extensiv gepflegte Vegetationsflächen zu präferieren.

Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten, vgl. auch § 21 NatSchG.

Größere Glasfronten sollten in Hinblick auf Vogelschlag geplant werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe Broschüre "vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte). Um das nachträgliche Anbringen von Folien zu vermeiden, ist es empfehlenswert, den Schutz vor Vogelschlag frühzeitig in die Planungen des Gebäudes einfließen zu lassen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-6) Festsetzungen und Regelungen zum Schutz und zur Förderung von Mauereidechsen vorgenommen. Unter anderem wird eine Vergrämungsmahd (nicht mit Kreiselmäherwerken sondern mit Balkenmähern), ein Reptilienschutzzaun für die Bauzeit zum Schutz vor Einwanderung, definierte Bereiche zum Schutz der Mauereidechsen und zur Entwicklung von wertgebenden Flächen, wo keine bauliche Anlagen (Bautabuzonen) zulässig sind, vorgegeben (siehe auch unter Punkt 1.8.4 bei den

Festsetzungen). Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz ist für die Baumaßnahme zusätzlich eine Umweltbaubegleitung (UBB) eingesetzt. Hierzu siehe auch unter Anlage B-6. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen soll Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für Mauereidechsen im Rahmen der Bebauung vollständig vermieden werden.



# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

<b>B-1: Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>39</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>41</b>
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	41
1.2 Verfahrensart	41
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>41</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>42</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung	42
3.2 Regionalplanung	42
3.3 Flächennutzungsplanung	42
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	43
3.5 Beschreibung des Plangebiets	43
3.6 Katastrophenhochwasser	43
3.7 Mobilität	43
3.8 Technische Erschließung	44
3.9 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	44
<b>4. Ziele der Planung</b>	<b>45</b>
4.1 Grundzüge der Planung	45
4.2 Nutzungskonzept	46
4.3 Mobilität	46
4.4 Technische Erschließung	47
4.5 Schallschutz	47
4.6 Grünordnung und Artenschutz	47
<b>5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>48</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	48
5.2 Maß der baulichen Nutzung	50
5.3 Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche	51
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	51
5.5 Öffentliche Verkehrsflächen	51
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen	52
5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	52
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	

---

und sonstigen Bepflanzungen .....	52
<b>B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>57</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>59</b>
<b>2. Ziele der Planung.....</b>	<b>59</b>
<b>3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften .....</b>	<b>59</b>
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	59
3.2 Werbeanlagen .....	60
3.3 Einfriedigungen .....	60
3.4 Antennen .....	60
<b>B - 3: Umweltbelange .....</b>	<b>61</b>

# Teil B - 1 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen



## Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im nordöstlichen Bereich von Ladenburg besteht eine zu entwickelnde Restfläche am Kreisverkehrsbereich zwischen der Wallstadter Straße (L 597) und der Benzstraße (L 542). Die Fläche ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen mit der Zweckbestimmung "Abwasserrückhaltebecken" festgesetzt. Aufgrund eines Eigentümerwechsels des ursprünglich städtischen Grundstückes soll nun auf der Fläche nicht störendes Gewerbe ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang soll eine Bebauungsplanänderung vorgenommen werden.

#### 1.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2.620 m<sup>2</sup> und befindet sich im Innenbereich. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Dem Bebauungsplan liegt eine Übersichtsbegehung zur Erfassung des artenschutzrechtlichen Bestandes (Anlage B-6 Fachbeitrag Artenschutz) vor, die eine Betroffenheitsabschätzung ermittelt.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,26 ha umfasst das Flurstück Nr. 3960/3 ganz sowie das Flurstück Nr. 3960/1 (Benzstraße) teilweise. Er liegt im nordöstlichen Bereich von Ladenburg am Kreisverkehr zwischen der Wallstadter Straße (L 597) und der Benzstraße (L 542).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Ladenburg befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar im Rhein-Neckar-Kreis.

Im Landesentwicklungsplan 2002 (rechtsverbindlich seit 20.08.2002) ist die Stadt Ladenburg am Rande der Entwicklungsachse (Ludwigshafen / Mannheim - Heidelberg - Neckargemünd) als Stadt im Mittelbereich Mannheim in der Region Unterer Neckar ausgewiesen.

#### 3.2 Regionalplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (rechtsverbindlich seit 15.12.2014) ist Ladenburg als Unterzentrum im baden-württembergischen Teilraum dargestellt. Ebenso ist Ladenburg im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als "Siedlungsbereich Wohnen" bzw. als "Siedlungsbereich Gewerbe" dargestellt. In der Raumstrukturkarte befindet sich Ladenburg nördlich der großräumlichen Entwicklungsachse "(Kaiserslautern) - Grünstadt - Frankenthal (Pfalz) - Ludwigshafen am Rhein - Mannheim - Heidelberg - Eberbach - Mosbach - Adelsheim/Osterburken - (Tauberbischofsheim)". Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)" und grenzt unmittelbar an einem Bereich, der als "Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik" dargestellt ist.

Der Bebauungsplan trägt somit mit seinen Inhalten den im einheitlichen Regionalplan „Rhein-Neckar“ formulierten Zielen und Grundsätzen und damit dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung.

#### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim vom 07.07.2020 wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand ausgewiesen. Das Gebiet liegt gemäß FNP innerhalb eines Bauschutz- und Bauüberwachungsbereichs nach Luftverkehrsgesetz.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 6.6 "Industriegebiet - Aufeld, östl. der Benzsstraße, nördlicher Teil" (genehmigt seit dem 09.09.1970). In diesem ist für das Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen mit der Zweckbestimmung "Abwasserrückhaltebecken" festgesetzt. Im direkten Anschluss ist ein Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Das Gebiet wurde durch den Bebauungsplan Nr. 6.6-1 mit 7.9 ("Neuordnung der Nutzungen östlich der Benzstraße und Neuerschließung der Hockenwiese westlich der Benzstraße") überlagert. In diesem wurde das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, südlich und östlich davon wurden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde durch das Urteil vom 13.06.2018 aufgehoben, so dass aktuell die Bebauungsplanfassung vom Jahr 1970 gilt.

Nordöstlich des Kreisverkehrs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 8.1 "Hohe Straße II, 1. Teilgebiet" der ein Gewerbegebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf ausweist.

In der weiteren Umgebung liegen Bebauungspläne vor, die sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen ausweisen.

### 3.5 Beschreibung des Plangebiets

#### 3.5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben (ca. 98,8 m ü.NN). Im nördlichen Bereich parallel zum Kreisverkehr befindet sich eine kleine Böschung, die bis zum Niveau der Straße (ca. 99,21 m ü.NN) steigt.

### 3.6 Katastrophenhochwasser

Das Plangebiet ist als Hochwasserrisikogebiet einzustufen (vgl. Teil A-4 Hinweise).

### 3.7 Mobilität

#### 3.7.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Wallstadter Straße (L 597) und die Benzstraße (L 542) an das Verkehrsnetz angebunden. Eine direkte Zufahrt zum Grundstück liegt bereits an der Benzstraße südlich des Kreisverkehrs vor. Über die L 597 besteht

somit ein Anschluss nach Westen Richtung Mannheim und nach Süden Richtung Schwetzingen; nach Norden über die L 542 bzw. die L 631 besteht ein Anschluss Richtung Heddesheim; nach Osten über die L 536 (Richtung Schriesheim) ist eine direkte Anbindung an die A5 sichergestellt (Ausfahrt 35 Ladenburg). Somit ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

### 3.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Etwa 280 m nordwestlich an der Wallstadter Straße bzw. ca. 150 m südlich an der Benzstraße befinden sich die Bushaltestellen "Ladenburg, Weststadt" bzw. "Ladenburg, Benzstraße", die über die Regionalbuslinie 627 (Heddesheim - Ladenburg Weststadt - Südstadt - Pflastermühle) mit etwa stündlichen Takt bedient werden. Dadurch besteht ein Anschluss nach Norden Richtung Heddesheim und nach Südosten Richtung Ladenburg Innenstadt und zum Bahnhof. Darüber hinaus fahren vom Bahnhof Ladenburg regelmäßig RE bzw. RB - Züge und auch die S6 Richtung Mannheim, Heidelberg, Frankfurt, Schwetzingen, Mainz und Bensheim. Somit ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut angeschlossen.

### 3.7.3 Radverkehr und Fußgänger

Über die vorhandenen Fuß- und Radwege entlang der Benzstraße und der Wallstadter Straße ist das Gebiet fußläufig / per Fahrrad zu erreichen.

## 3.8 Technische Erschließung

Über die vorhandenen Leitungen entlang der Benzstraße und der Wallstadter Straße kann das Gebiet direkt an das örtliche Leitungsnetz angebunden werden.

## 3.9 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

### 3.9.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine unversiegelte Freifläche am Kreisverkehr zwischen der Wallstadter Straße und der Benzstraße. Das Gebiet ist vor allem im nördlichen Bereich durch starken Brombeerbewuchs geprägt; entlang der Wallstadter Straße ist straßenbegleitende Begrünung (Bäume) vorhanden. Im südwestlichen Bereich liegt bereits von Seiten der Benzstraße eine versiegelte Fläche als Zufahrt vor.

Für das Gebiet besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan 6.6 "Industriegebiet - Aufeld, östl. der Benzstraße, nördlicher Teil", dennoch ist momentan keine bauliche Nutzung vorhanden.

### 3.9.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Wallstadter Straße und die Benzstraße definiert. Östlich und südlich des Geltungsbereichs liegen Versickerungsflächen von benachbarten Nutzungen vor. Im Süden und auf der anderen Straßenseite im Südwesten sind Wohnnutzungen vorhanden. Westlich der Benzstraße am Kreisverkehr gibt es einen Spielplatz und einen Bäcker. Nordwestlich des Kreisverkehrs sind gemischte Nutzungen vorhanden. Nördlich der Wallstadter Straße liegen Grünflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung und ein Imkerverein vor. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebiets befindet sich eine Tankstelle und ein Garagenhof; weiter östlich befindet sich eine Autowaschanlage und das Grundstück von Lidl. Im Süden, angrenzend zu den Wohnnutzungen, steht eine Lager- und Montagehalle (ehem. BBC-York) sowie gewerbliche Gebäude des ehemaligen ABB-Geländes.

## 4. Ziele der Planung

### 4.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, um eine bisher unbebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges als Gewerbefläche zu entwickeln und längerfristig zu sichern. Durch die Planung wird das Planungsziel verfolgt, die städtebauliche Verträglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung zu regeln und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorzubeugen.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Gewerbefläche mit aufgrund angrenzender Wohnbebauung nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben (z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).
- ▶ Konfliktfreie Eingliederung der Planung in die umgebende Nutzungsstruktur und Berücksichtigung der bestehenden Vorgaben (Bestandsnutzungen).
- ▶ Sicherung einer geordneten Entwicklung und Vermeidung ungewollter Fehlentwicklungen.

- ▶ Anpassung bzw. Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung im Gebiet und Durchgrünung der gewerblichen Flächen.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.

## 4.2 Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Neuansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbenutzungen (wie z.B. Büronutzungen) vor. Dabei sollen die geplanten gewerblichen Nutzungen im Rahmen einer behutsamen Innenentwicklung Rücksicht auf die vorhandene Bebauung (vor allem Wohnnutzungen im Süden und Westen) nehmen. Dies wird durch die Festsetzung eines **G<sub>Ee</sub>** (eingeschränkten Gewerbegebiets) sichergestellt. Der angestrebte Standort ist gut für die geplanten Nutzungen geeignet, da er sich in die vorhandene Nutzungsstruktur gut einfügt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude mit Flachdach und mit einer max. Höhe von 9,0 m zulässig, so dass sich die Bebauung landschaftsbildverträglich in die Umgebung einfügt und ein beispielsweise zweigeschossiges Bürogebäude mit Flachdach zulässt. Im südlichen Bereich sind die Zufahrt und die erforderlichen Stellplätze geplant.

Das Gebiet soll so weit wie möglich begrünt werden, aus diesem Grund soll an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Begrünung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche stattfinden. Um den Natur- und Artenschutz entgegenzukommen soll an der nördlichen Grenze zur Wallstadter Straße die straßenbegleitende Begrünung (Bäume und Sträucher) erhalten und gepflegt werden.

## 4.3 Mobilität

### 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Durch das geplante Vorhaben werden keine wesentlichen Änderungen des fließenden Verkehrs bewirkt. Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen. Die Erschließung erfolgt direkt über die Benzstraße.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück im südlichen Bereich innerhalb der Fläche für Stellplätze bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen.

### 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Planung erfordert keinen zusätzlichen Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). An der derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

### 4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Im Plangebiet sollen die Straßen und Wege auch von Rad- und Fußgängern genutzt werden.

## 4.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf der südlich angrenzende Fläche für die Niederschlagswasserversickerung zur Versickerung zu bringen.

## 4.5 Schallschutz

Die Planung sieht ein eingeschränktes Gewerbegebiet (**GEE**) vor, in dem die Gewerbebetriebe zum Schutz des benachbarten Wohnens zur Konfliktvermeidung auf nicht erheblich störende beschränkt sind.

Durch die gewerbliche Nutzung der Fläche ist zwar mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Pkw-Fahrbewegungen der Beschäftigten im Vergleich zum Bestand zu rechnen. Aufgrund der kleinen Größe der zu entwickelnden Fläche ist dennoch nicht mit einer im Bebauungsplan regelungsbedürftigen Verkehrs(-lärm)belastung für die benachbarten Nutzungen und Straßen zu rechnen.

## 4.6 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist heute eine noch unversiegelte Restfläche innerhalb vorhandener Gewerbe- und Wohnnutzungen. Es besteht bereits seit den 70er Jahren Baurecht, so dass es sich um eine geplante Innerortsfläche handelt. Im Rahmen der

Planung soll sichergestellt werden, dass der Grünordnung und dem Artenschutz ausreichend Rechnung getragen werden. In diesem Sinne werden Regelungen bez. der maximal zulässigen Versiegelungsfläche sowie zur Durchgrünung des Gebietes (z.B. Pflanzgebote, Gründächer) festgesetzt. Zudem sollen Maßnahmen zum Artenschutz (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (z.B. Festsetzung zur Versickerung / zu wasserdurchlässigen Materialien) getroffen werden.

Durch die Regelung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das Landschaftsbild längerfristig geschützt.

Zur Feststellung, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können, wurde eine Begehung am 10.05.2023 zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes durchgeführt (siehe Teil B-6 Fachbeitrag Artenschutz).

Eine Betroffenheit von Säugetieren inkl. Fledermäuse, von Reptilien, Amphibien, Insekten und besonders geschützten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Bei geplanten Eingriffen ist die Betroffenheit der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln nach §44 BNatSchG nicht auszuschließen. Eingriffe in Gehölze müssen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (§39 BNatSchG). Ein vorgezogener Ausgleich für Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für die hier anzunehmenden Vogelarten nicht erforderlich. Diese können bei Eingriffen kleinräumig ausweichen. Der Verlust des potenziellen Brutraums wird durch die Festsetzungen zur Begrünung des Grundstücks und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen.

## 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung im Bebauungsplan und der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen wird für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll auch ein lärmtechnisch niedrigeres Grundkontingent in Wohnortnähe zu gewährleisten werden. Somit sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen sind im **GEE** sonstige Betriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen

für gewerbliche Fremdwerbung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnnutzungen, der Tatsache, dass im Gebiet nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die verträglich mit einer (schutzwürdigen) Wohnnutzung sind, und zur besseren Verwaltung des geplanten Betriebes, sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros ist erforderlich, da ansonsten durch Trading-Down-Effekte der angestrebte hochwertige Charakter des betroffenen Gebietes und der benachbarten Nutzungen, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die Funktionen des Gebietes gefährden würden; die vorhandene Fläche soll im Sinne des angestrebten Gebietscharakters entwickelt werden. Entsprechend ist eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben (z.B. gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen), Swinger-Clubs sowie Sexshops zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten nicht erwünscht, damit der angestrebte hochwertige Charakter erreicht werden kann. Diese ausgeschlossenen Nutzungen können ihre Umgebung aus städtebaulicher und funktionaler Sicht negativ beeinträchtigen, insbesondere, wenn sie gehäuft auftreten und wenn sie zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzung führen. Die Präsenz von solchen Einrichtungen äußert sich zudem häufig in Form von auffälliger, bunter Werbung (ggfs. Beleuchtung), zugeklebten Schaufenstern und weiteren Störwirkungen in den Nachtstunden. Dies kann zu einem Imageverlust eines Straßenzuges oder des ganzen Quartiers führen, langfristig einhergehend mit einer Wertminderung (oder reduzierten Wertsteigerung) der betroffenen Immobilien.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von zentren- und nahversorgungs relevanten Waren dienen, grundsätzlich ausgeschlossen. Maßgeblich für die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel sind die regionalplanerischen Zielvorgaben sowie das Einzelhandelskonzept der Stadt Ladenburg, das die Grundlage für einen mit dem Verband Region Rhein Neckar, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim abgeschlossenen einzelhandelsbezogenen raumordnerischen Vertrag bildet. Außerdem soll durch diese Festsetzung der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen aus den Gewerbegebieten durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen entgegengewirkt werden.

Ausnahmen von dieser Regelung sind erstens dem Umfang nach beschränkt zugelassen, nämlich auf Randsortimente auf höchstens 10% der Verkaufsfläche, weil hiervon schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu erwarten sind und solche Randsortimente vom Kunden heute üblicherweise erwartet und daher auch von Gemeinden verbreitet zugelassen werden. Sie sind zweitens zugelassen, wenn sie in einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden und der Anteil dieser Waren 10 % der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreitet, weil dies der Direktvermarktung ansässiger Gewerbebetrieben dient und Missbrauch auch wieder durch die Größenbegrenzung vorgebeugt wird. In diesem Fall ist ein Verkauf von Waren insoweit ohne Warenbeschränkung zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 geregelt, die eine zu starke Verdichtung im Plangebiet durch Hauptanlagen vermeidet. Dies erzielt einerseits einen positiven gestalterischen Effekt für eine gewerbliche Fläche im Bereich zwischen den beiden Landesstraßen (Benzstraße und Wallstadter Str.) und in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung. Andererseits wird durch die geringere maximal zulässige GRZ innerhalb des **GEE** eine Durchgrünung des Plangebiets ermöglicht, die dem Boden-, Natur- und Artenschutz entgegen kommt. Um dennoch einen hohen Ausnutzungsgrad im Gebiet zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8 durch nicht überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen mit Bewuchs, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit Dachbegrünung, ermöglicht. Die versickerungsfähige Materialien erzielen einen positiven Beitrag zum Schutz des Grundwassers.

### 5.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, wird die maximale Gebäudehöhe ( $Gh_{max}$ ) festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an dem geplanten Vorhaben sowie an der Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung.

Eine Überschreitung der Höhen ist in Verbindung mit der Nutzung regenerativen Energie sowie durch technisch notwendige Dachaufbauten möglich.

Für Werbezwecke sind abweichend von der zulässigen Gebäudehöhe eine maximale Höhe für Fahnenmasten und Werbestelen festgesetzt, damit sich diese ebenfalls gut in das Erscheinungsbild einfügen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert. Die offene Bauweise entspricht das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und sichert eine nicht zu dichte Siedlungsstruktur. Durch die Regelung der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird dauerhaft eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Plangebiets und der benachbarten Nutzungen sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung.

Der Ausschluss von Nebenanlagen in Form oberirdischer Gebäude und Garagen und nicht durch Photovoltaik überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

### **5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Fläche für Stellplätze definiert den Parkplatzbereich in Ergänzung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dürfen auch untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme, Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen sowie untergeordnete Nebenanlagen für erneubare Energien auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

### **5.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der vorhandene Zufahrtsbereich zum Grundstück von Seiten der Benzstraße wird als Verkehrsfläche dauerhaft ordnend gesichert. Durch die Zulässigkeit von Gehwegen, Radwegen, Grundstückszufahrten, Parkplätzen, Grünflächen, Anlagen

für die Versickerung von Niederschlagswasser und Beleuchtungseinrichtungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

## **5.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur dauerhaften Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Strom und für Telekommunikation wird die Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich des bestehenden Verteilerkastens festgesetzt.

## **5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Zur Sicherstellung der vorhandenen Leitungsführung werden zugunsten des Leitungsträgers Leitungsrechte festgesetzt.

## **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **5.8.1 Bodenschutz**

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken und zum Schutz des Bodens, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### **5.8.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Die wasserdurchlässige Ausbildung von oberirdischen PKW-Stellplätzen dient als Maßnahme zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wieder hergestellt. Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen sind zulässig, um einen ausreichenden Wasserabfluss flächensparend sicherzustellen zu können. Zum Schutz des Grundwassers von Verunreinigungen sind LKW-Stellplätze sowie Flächen, auf denen Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen können, mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen; das anfallende Oberflächenwasser dieser Flächen ist in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

### 5.8.3 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden sowie die Begrenzung der Abstrahlrichtung bei der Außenbeleuchtung festgesetzt.

### 5.8.4 Flächen für Mauereidechsen

Zum Schutz und zur Erweiterung der Lebensraumfunktion für die Mauereidechsen wird an der östlichen und an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Fläche "M" als wertgebende Fläche zum Schutz der Mauereidechsen festgesetzt. Durch Maßnahmen für die Entwicklung der Fläche soll eine artgerechte Biotopstruktur für die Tiere geschaffen werden.

Die angrenzenden Bereiche um den Stromkasten sowie um das Versickerungsbecken des Nachbargrundstücks werden demnach als Bautabuzone ausgewiesen und entsprechend vom Baufeld abgegrenzt. Ein Befahren, Betreten oder Verändern in diesen Flächen ist unter allen Umständen zu unterlassen. Diese Bereiche werden als Rückzugsort für die Mauereidechse während der Bauzeit zur Verfügung stehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung wird unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-6) einerseits eine Vergrämung der Tiere aus dem Baufeld während der Bauphase, andererseits die Abtrennung und der Schutz der geplanten Eidechsenhabitate zur Verhinderung einer Wiedereinwanderung durch einen Reptilienschutzzaun festgesetzt.

### 5.8.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ■ Vegetationsflächen und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Grün' als Vegetationsflächen mit mindestens 75 % Vegetationsanteil anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Für das gesamte Grundstück wird eine Mindestanzahl an standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern geregelt zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades. Die bestehende Vegetation ist durch Erhaltungsgebote berücksichtigt.

Zur Begrünung der Stellplatzflächen und zur Vorbeugung von Überhitzung der versiegelten Flächen sind je 4 Stellplätze mindestens ein Baum an den Stellplätzen anzupflanzen oder erhalten.

Der Erhalt bestehender Bäume und Sträucher wird in der Pflanzfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zur Sicherung der Bäume und des Wurzelwerks werden offene Pflanzflächen von mindestens 8 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbares Erdreich/Substrat von mindestens 12 m<sup>3</sup> festgesetzt. Diese Abdeckung verhindert die Schädigung des Wurzelwerkes bei Belastung durch Begehen und Befahren und gewährleistet den Zufluss von Regenwasser und Luft. Hierdurch können die Stellplatzflächen effektiv genutzt werden und die Bäume werden in noch ausreichendem Maß geschützt und im Wachstum gesichert. Auch dient der Gesundheit der Bäume die Herstellung von versickerungsfähigen Stellplätzen.

Um einen artengerechten Lebensraum für Tiere sicherzustellen, sind bei den Fassaden- und Wandbegrünungen nur heimische und insektenfreundliche Pflanzenarten zulässig.

### ■ Dachbegrünung

Dachbegrünung dient der Flora und Fauna, dem Kleinklima, dem Schutzgut Boden und der Abflussverzögerung, darüber hinaus auch der Ortsbildgestaltung. Gerade in Zeiten des Klimawandels führen nicht begrünten Flächen im Sommer zu einer deutlichen Erhitzung in den bebauten Gebieten und durch die Versiegelung der Flächen ist die Regenwasserrückhaltung geringer und die Minderung der Bodenfunktionen stärker. Um dem entgegenzuwirken, sind die Gebäudedächer fachgerecht und dauerhaft als Gründächer mit Dachbegrünung mit Substratstärken von mindestens 10 cm auszubilden. Die Artenmischung soll trockenheitsresistente Gräser und Kräuter und einen möglichst geringen Anteil von Sedum-Arten beinhalten. Tiefgaragendächer sind mit einer höheren Substratschicht auszubilden um eine höherwertige Bepflanzung zu ermöglichen.

Eine gewisse Flexibilität wird zudem offengehalten dadurch, dass nicht alle Dachflächen zu begrünen sind. Solaranlagen dürfen statt Dachbegrünung entstehen. Dies ist hier zur regenerativen Energieversorgung und den globalen Klimaschutz sinnvoll.

### ■ Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Die Begrünungen müssen fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nachgewiesen werden; deren Erstellung wird so sichergestellt. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert.

#### 5.8.6 Kleintierpassierbarkeit

Um die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist bei Zaunanlagen eine Umzäunung mit einem durchgängigen Mindestabstand zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante von 15 cm zu gewährleisten.



# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften



## Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6.6 "Industriegebiet Aufeld, östlich der Benzstraße, nördlicher Teil - 1. Teiländerung zu Flst.-Nr. 3960/3" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

### 2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

### 3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen, ohne den Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken.

Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern.

Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt sicher stellen, ohne Anlagen für regenerative Energien zu stark einzuschränken. Die zulässige Dachform und -neigung stellt sicher, dass die Gebäude mit einem Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach mit einer Neigung bis 15° ausgeführt wird. Diese Dachformen ermöglichen eine Begrünung und damit eine gestalterische Aufwertung des einsehbaren Daches. Durch die Begrünung des Daches wird eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem und positive Wirkungen auf die Flora und Fauna sowie das Kleinklima erreicht. Die vorgeschriebene Dachgestaltung dient dem Einfügen des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und der architektonischen Gestaltung. Die Errichtung von Solar- bzw. PV-Anlagen auf den Dächern soll hierbei

zulässig bleiben. Dachaufbauten sollen gegenüber der Architektur optisch in den Hintergrund treten.

Die Farb- und Materialwahl wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung von Blendeffekten begrenzt und einer aufdringlichen Gestaltung entgegengewirkt.

Fassadenbegrünungen sind zugelassen, um Synergien zu schaffen. Fassadengrün kann als Lebensraum für Tiere genutzt werden. Zusätzlich bewirken Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der Stadtluft und des Stadtklimas (Bindung der Luftschadstoffe und Kohlendioxid und Bildung von Sauerstoff, Temperatursenkung in der Umgebung, Verbesserung der Luftfeuchtigkeit). Durch den Schutz vor Aufheizen und gleichzeitiges Abkühlen der Gebäude dienen sie als natürliche Wärmedämmung, so dass weniger Heizen und Lüften notwendig ist.

### 3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden zum gestalterischen Schutz des Ortes und der architektonischen und baugestalterischen Freiraumgestaltung reglementiert, ohne das berechnete Interesse der Gebietsnutzungen an Außenwerbung zu stark einzuschränken. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung am Himmel (z.B. Skybeamer) werden zudem eingeschränkt, da sich diese zu stark in die Wahrnehmung drängen würden. Aufgrund der Nähe zu Landesstraßen und zur Wohnbebauung werden mit der Werbung verbundene Störungseffekte auf ein verträgliches Maß begrenzt. Um dem Gebiet ausreichende Werbemöglichkeiten einzuräumen werden 3 Fahnenmasten bis 7,5 m Höhe und eine Anzeige bzw. Werbestele pro Ein-/Ausfahrt bis 6.0 m zugelassen.

### 3.3 Einfriedigungen

Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild zur Umgebung zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Drahtzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher zulässig.

### 3.4 Antennen

Außenantennen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend ist die Anzahl der Antennen auf eine pro Baugrundstück eingeschränkt und die Lage auf dem Dach definiert.

# Teil B - 3 Umweltbelange



## Umweltbelange

Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet an gewerblichen Bestandsflächen angebunden und bereits dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine behutsame Bebauung und Durchgrünung des Plangebietes, welche für die gewerbliche Nutzung ausreichend ist. Durch eine max. zulässige GRZ von 0,6 und die Festsetzung bez. der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird ein maximaler Versiegelungsgrad erreicht, der weit unterhalb der max. möglichen Grenze für Gewerbegebiete ist. Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächern wird zusätzlich ein positiver Beitrag zur Natur und dem Mikroklima im Gebiet geleistet. Die Festsetzung der Dachbegrünung und von wasserdurchlässigen Belägen dient dem Wasserhaushalt. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt. Auch wird dem Artenschutz Rechnung getragen: es wird eine Fläche zur Erhalt von Bäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich festgesetzt. Zudem dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitte sowie Abrissarbeiten nur im Sinne des § 39 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10 - 28./29.02) durchgeführt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-6) Festset-

zungen und Regelungen zum Schutz und zur Förderung von Mauereidechsen vorgeschlagen. Unter anderem wird eine Vergrämungsmahd, ein Reptilienschutzzaun für die Bauzeit zum Schutz vor Einwanderung, definierte Bereiche zum Schutz der Mauereidechsen und zur Entwicklung von wertgebenden Flächen, wo keine bauliche Anlagen (Bautabuzonen) zulässig sind, empfohlen (siehe auch unter Punkt 1.8.4 bei den Festsetzungen). Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz ist für die Baumaßnahme zusätzlich eine Umweltbaubegleitung (UBB) eingesetzt. Hierzu siehe auch unter Anlage B-6. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen soll Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für Mauereidechsen im Rahmen der Bebauung vollständig vermieden werden. Beeinträchtigungen und Auswirkungen von weiteren besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht erwartet. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000 - Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen umgebenden Nutzungen.

Durch die Planungen ist in Ladenburg ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW betroffen:

- **Neuzeitliche Hofwüstung (Listen Nr. MA 41, ADAB ID 110131613)**

Der Bereich ist in den Planunterlagen nachrichtlich übernommen und betrifft den gesamten Geltungsbereich. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DschG) und können seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten oder nicht bekannt.



# Teil B - 4 Kenndaten der Planung



## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	2.520
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	95
Fläche für Versorgungsanlage "Elektrizität und Telekommunikation"	5
<b>Summe</b>	<b>2.620</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung



# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B - 6 Fachbeitrag Artenschutz



# Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext



## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften 6.6 “Industriegebiet Aufeld, östlich der Benzstraße, nördlicher Teil - 1. Teiländerung zu Flst.-Nr. 3960/3”

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	am	28.06.2023
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	30.06.2023
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	28.06.2023
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	30.06.2023
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	10.07.2023 11.08.2023
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB	vom bis	06.07.2023 11.08.2023
<b>3</b>	<b>Erneute Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
3.1	Erneuter Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	13.12.2023
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	20.12.2023
3.3	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	21.12.2023 19.01.2024
3.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB	vom bis	20.12.2023 19.01.2024
<b>4</b>	<b>Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB</b>		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	28.02.2024
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	28.02.2024
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	04.03.2024
<b>5</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>		
5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	08.03.2024

## **Satzung zum Bebauungsplan 6.6 sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Industriegebiet Aufeld, östlich der Benzstraße, nördlicher Teil - 1. Teiländerung zu Flst.-Nr. 3960/3”**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.02.2024 den Bebauungsplan 6.6 “Industriegebiet Aufeld, östlich der Benzstraße, nördlicher Teil - 1. Teiländerung zu Flst.-Nr. 3960/3” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Inhalt**

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 29.01.2024, M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

## **Anlagen**

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften 6.6 "Industriegebiet Aufeld, östlich der Benzstraße, nördlicher Teil - 1. Teiländerung zu Flst.-Nr. 3960/3" ersetzt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans 6.6 "Industriegebiet - Aufeld, östl. der Benzstraße, nördlicher Teil".

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### **Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.02.2024 wird bestätigt.

Stadt Ladenburg

Ladenburg, den .....

Stefan Schmutz, Bürgermeister