

STADT ADELSHEIM  
Gemarkung Adelsheim  
Teiländerung Bebauungsplan "Business-Park Adelsheim"  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG  
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BauNVO § 4



Gewerbegebiet 1 GE 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

BauNVO § 19



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Gebäudehöhe)

BauNVO § 18

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

GH

Gebäudehöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE,  
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

BauNVO § 22 Abs. 4

BauNVO § 23 Abs. 3

a

Abweichende Bauweise



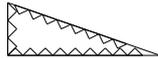
Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe
Dachneigung	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

SD = Satteldach / PD = Pultdach / FD = Flachdach / SH = Sheddach

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG



Sichtwinkelflächen

§ 22 Abs.1 Nr. 1a StrG-BW



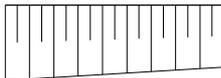
Straßenabstandsfläche (Anbauverbotszone)  
20,00 m zur Bundesstraße B292

VERKEHRSFLÄCHEN



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 26



Böschungen / Gräben

GRÜNFLÄCHE

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15



Grünfläche öffentlich

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15



Grünfläche privat

PF1

Pflanzfläche 1

PF2

Pflanzfläche 2

PF3

Pflanzfläche 3

## FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a



Bäume anpflanzen, unmaßstäblich

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a



Sträucher anpflanzen, unmaßstäblich

## FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB



Feldhecken (§ 30 und § 33 BNatSchG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



Leitungen oberirdisch / Gräben (begrünte Mulde / Trapezgraben)



Leitungen unterirdisch

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB

## GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

G

Graben zugunsten höherliegender Grundstücke (Gemeinde/Privat)

K

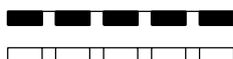
Kabel zugunsten Versorgungsträger Netze BW

L

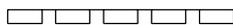
Leitung zugunsten Gasversorgung

BauGB § 9 Abs. 7

## GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



Grenze des Plangebietes der Teiländerung



Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplan "Business-Park Adelsheim "

## RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
3. LANDESBYBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO BW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. I S. 26, 41)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
5. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. 2013 S. 1274)  
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
7. GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)  
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
8. GEMEINDEORDNUNG (GemO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698)  
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. I S. 26, 42)
9. BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502)  
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
10. LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALLLASTENGESETZ (LBodSchAG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. I S. 1233, 1247)
11. BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALLLASTENGESETZ (BBodSchV)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. 1999 S. 1554)  
zuletzt geändert durch Art. 126 vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

# TEIL I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 1

- 1.1 Von dem im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzung werden Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. BauNVO § 1 Abs.6 und § 8
- 1.2 Im GE1 werden keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen. BauNVO § 1 Abs.9

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 1

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird auf max. 20,00 m, bzw. 36,00 m über der Bezugsebene begrenzt. Die Gebäudehöhen ergeben sich aus den Planeintragungen. Die max. Gebäudehöhe gilt unabhängig von der Dachform für den höchsten Punkt des Gebäudes.
- 2.2 Als Bezugsebene für die Gebäudehöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche an der jeweiligen Außenfassade in der Gebäudemitte vor Beginn der Erdarbeiten. BauNVO § 18 Abs. 1
- 2.3 Die lichte Geschosshöhe von OK Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bis UK Dachhaut darf 40,00 m nicht überschreiten.
- 2.4 Die sichtbare talseitige Fassadenhöhe darf 39,00 m nicht überschreiten.
- 2.5 Die max. Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile wie Pfeiler, Stützen, Dachvorsprünge und Schornsteine überschritten werden. BauNVO § 18 Abs. 2

## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. BauNVO § 23
- 3.2 Garagen und Nebenanlagen (Nebenanlagen kleiner 40 m<sup>2</sup> umbauter Raum) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt mind. 5,00 m und bei Garagen mit einer Zufahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1,00 m betragen. BauNVO § 23
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand muss zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante  $\geq 1,50$  m bzw. dem Eckpfosten  $\geq 2,00$  m betragen. BauNVO § 12 Abs. 6  
BauNVO § 14 Abs. 2
- 3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind auch innerhalb von Teilbereichen der Pflanzstreifen, am Gebietsrand zulässig, wenn hierfür an anderer Stelle des betroffenen Grundstückes eine flächenmäßig gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

## 4. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN NUTZUNG

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 2

- 4.1 Bei der in der offenen Bauweise max. zulässigen Gebäudelänge von 50,00 m wird bei der abweichenden Bauweise abgewichen. Die max. zulässige Gebäudelänge beträgt in der abweichenden Bauweise 200,00 m. BauNVO § 22 Abs. 1,2 u. 4
- 4.2 Sofern keine zwingende Gebäudestellung hinsichtlich der Firstrichtung festgesetzt wurde, sind die Gebäude senkrecht oder parallel zur Baugrenze anzuordnen.

## 5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 10

- 5.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 5.2 In der 20 m breiten Anbauverbotszone sind Hochbauten und Nebenanlagen jeder Art (Werbeanlagen, Garagen, Carports, Containeranlagen, Beleuchtungsanlagen) unzulässig. Zulässig sind Stellplätze und Fahrgassen sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 292 nicht gefährden.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 11

- 6.1 Je Baugrundstück mit einer Länge bis zu 200,00 m an öffentlichen Straßen sind max. 2 Zufahrten zulässig.
- 6.2 Die max. zulässige Zufahrtsbreite beträgt 10,00 m.

## 7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 13 u. 14

- 7.1 Mulde/Trapezgraben in privaten und öffentlichen Grünflächen sind zur Aufnahme und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers (auch aus den Nachbargrundstücken) zulässig bzw. anzulegen.
- 7.2 Die Mulden/Trapezgräben sind dauernd zu unterhalten und deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Überfahrten können durch verrohrte Teilstücke oder überfahrbare Mulden von max. 10,00 m Länge zu Lasten des betroffenen Grundstückes hergestellt werden.

7.3 Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangs-entleerung und für Drainagen.

7.4 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshinder-nissen frei zu halten. Überbauen und Verfüllen ist unzulässig.

## 8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.

## 9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 25

9.1 Grundsätzlich ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

9.2 **PFLANZFLÄCHE 1 (PF1)**  
Die Straßenabstandsflächen entlang der B292 werden als Extensivwiese mit Gehölzanzpflanzungen angelegt. Hierzu sind die Flächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen oder einer geeigneten landwirtschaftlichen Saatgutmischung eingesät. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist 1 heimischer Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mind. 16-18 cm) gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes in Gruppen oder Reihen anzupflanzen und zu unterhalten. Auf der straßenabgewandten Seite sind zusätzlich Strauchgruppen aus standortheimischen Arten anzupflanzen (Pflanzdichte 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> Gehölzfläche). Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizide sind nicht zulässig.

**PFLANZFLÄCHE 2 (PF2)**  
Die Flächen zur Randeingrünung innerhalb des Baugrundstückes im Osten sind nach Darstellung des Bebauungsplanes mit einer Breite von 6-17 m festgesetzt. Die Flächen sind mit standortheimischen Laubbäumen (1 Hochstamm je 100 m<sup>2</sup> Fläche), Sträuchern und Heistern (Pflanzdichte 1 Strauch/Heister je 2,5 m<sup>2</sup> Fläche) zu bepflanzen, so dass ein stellenweise unterbrochener aber sonst dichter und gestufter Gehölzstreifen entsteht. Die Artenliste des Grünordnungsplanes ist zu beachten.

**PFLANZFLÄCHE 3 (PF3)**  
Die Pflanzflächen werden als Extensivwiese mit Gehölzanzpflanzungen angelegt. Hierzu sind die Flächen mit kräuterreichem Landschaftsrasen oder einer geeigneten landwirtschaftlichen Saatgutmischung eingesät. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist 1 heimischer Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mind. 16-18 cm) gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes in Gruppen oder Reihen anzupflanzen und zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizide sind nicht zulässig. 25% der Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern heckenartig zu bepflanzen. Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: Str.2 x v, 60-100 cm

9.3 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung mit mind. 30 hochstämmigen einheimischen Laubbäumen (StU mind. 16-18 cm) und Sträuchern in verschiedenen Arten nach der beigefügten Pflanzliste durchzuführen. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auf den jeweiligen Flächen erfolgen.

9.4 Die Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen können durch Ein- und Ausfahrten mit max. 10,00 m Breite unterbrochen werden, wenn hierfür an anderer Stelle des betroffenen Grundstückes eine Ersatzpflanzung erfolgt.

9.5 Pro 8 Stellplätze ist ein Pflanzbeet von mind. 4 m<sup>2</sup> Größe mit einem Baum, im Stellplatzbereich auf dem Grundstück, anzulegen.

9.6 Mit den Bauarbeiten in der Fläche soll vor Mitte Februar oder nach Anfang August begonnen werden, ansonsten sind zur Vermeidung von Bodenbrütern die Flächen alle 2 Wochen zu mähen und 1,5 m hohe Pfosten mit Flatterbandstreifen im Raster von 15 m aufzustellen.

## 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 26 und StrG § 12 Absatz 5

10.1 **HINWEIS:**  
Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die angrenzenden Grundstücke hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung in Privateigentum.  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten.)

## 11. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 20

11.1 **MASSNAHMEN:**  
Zur Minderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft, insbesondere des Wasser- und Klimahaushaltes, sind die Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken zu sammeln, auf begrünten Flächen zu puffern und der Verdunstung oder dem Grundwasser (breitflächige Versickerung über belebte bewachsene Bodenschicht) zuzuführen. Überläufe in das private und öffentliche Mulden-/Graben- bzw. das entsprechende Regenwassersystem sind zulässig.

- 11.2 FLÄCHEN:  
Die Ausstattung dieser Flächen erfolgt durch die Pflanzgebote und Modellierung sowie weitere technische Maßnahmen zum Zwecke der Rückhaltung von Oberflächenwasser von Dachflächen, wie Schaffung von Retentionsvolumen auf den einzelnen Grundstücken.
- 11.3 Feldhecken am östlichen Plangebietsrand sind zu erhalten und zu schützen.

## 12. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 21

- 12.1 Leitungsrecht zur Überleitung von Niederschlagswasser von den obenliegenden auf die nachfolgenden, untenliegenden Grundstücke. Das Leitungsrecht beinhaltet auch die Versickerung von Niederschlagswasser.

## 13. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 24

- 13.1 Die Außenbeleuchtung ist auf unbedingt nötiges Mindestmaß zu begrenzen und ist nur insektenschonend und streulichtarm entsprechend neuestem Stand der Technik im Wellenlängenbereich von 560-700 nm zulässig. Es darf nur bei betriebs- und sicherheitstechnisch zwingender Notwendigkeit abgewichen werden. § 21 NatSchG
- 13.2 Das Eintreten des Verbotstatbestandes lässt sich durch folgende Maßnahmen vermeiden. Die 3 Ahornbäume sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum zwischen dem 1.10 und dem 28.2 zu roden und Holz und Astwerk unverzüglich abzuräumen. Liegen die Bauflächen über einen längeren Zeitraum brach, so sind sie im Vorfeld der Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung mindestens alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen. Für die Ackerflächen muss zusätzlich sichergestellt werden, dass hier keine Feldlerchen brüten. Die folgende Maßnahme ist nicht erforderlich, wenn die Bauarbeiten in der Fläche vor Mitte Februar oder nach Anfang August beginnen. Beginnen die Bauarbeiten im Zeitraum dazwischen, sind Maßnahmen notwendig, um Bruten der Feldlerche zu verhindern. Dafür werden ab Mitte Februar im Bau Feld Pfosten (Endhöhe 1,5m) in einem 15-m-Raster aufgestellt, die oben mit Flatterbandstreifen versehen sind.

## 14. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

BauGB § 9 Absatz 6

- 14.1 **ALTLASTEN**  
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg und §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Fachdienst Umwelt abzustimmen.
- 14.2 **BODENSCHUTZ**  
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 202 BauGB schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten). Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Mierte: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Arbeits-, Lager- und Abstellflächen sollten zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenverdichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Soweit der Erdaushub keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält, soll dieser soweit als möglich zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.
- 14.3 **ZUFÄLLIGE FUNDE**  
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. § 20 DSchG
- 14.4 **BIOTOPE**  
Bei den im Lageplan dargestellten besonders geschützten Feldgehölze bzw. -hecken handelt es sich um nach § 24a Abs. 1 NatSchG. besonders geschütztes und kartiertes Biotop. § 30 BNatSchG § 33 NatSchGBW
- 14.5 **ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASNAHMEN**  
Der Grünordnungsplan wird in Teilen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin aufgezeigten Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden den Grundstücken auf denen ein Eingriff innerhalb des Plangebietes erfolgt zugeordnet. Die Gemeinde schließt, sofern noch nicht rechtlich abgesichert, dazu einen öffentlich rechtlichen Vertrag ab. § 20 DSchG

- 14.6 **GEOTECHNISCHE HINWEISE**  
Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Bei geplanten Versickerungseinrichtungen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) hingewiesen und ein entsprechendes hydrogeologisches Versickerungsgutachten empfohlen. Auf ausreichend Abstand zu Fundamenten ist wegen der Gefahr von Ausspülung lehrerfüllter Spalten zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung bzw. Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 14.7 **GEOthermie**  
Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe beschränkt ist. Wir empfehlen, dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis - Umweltschutzamt - im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.
- 14.8 **BETRIEB VON ZISTERNEN**  
Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasser und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestelle dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).
- 14.9 **UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN**  
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu bearbeiten, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemische Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.  
Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.  
Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.  
Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend zu prüfen.
- 14.10 **GRUNDWASSERSCHUTZ**  
- Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.  
- Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der UWB vorab anzuzeigen.  
- Die Baustellen sind so anzulegen und zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.  
- Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der UWB unverzüglich mitzuteilen und die Bauarbeiten einzustellen.

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN LBO § 74

### 15. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND BEGRÜNUNG

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 1

- 15.1 Als Fassadenmaterial sind keine reflektierenden Materialien zulässig.
- 15.2 Die Gebäudefassaden sind durch Farbe, Materialien, Wandöffnungen oder Gebäudevor- und -rücksprünge ab einer Größe von 200 m<sup>2</sup> geschlossener Außenwandfassade zu gliedern.  
Als Grundfarbe der Fassade ist grau vorzusehen und im Ton horizontal alle 8,00 m Richtung First heller zu gestalten.
- 15.3 Dachmaterialien, die potentiell Schadstoffe freisetzen können (wie unlackierte Metalleindeckungen aus Zinn, Blei oder Kupfer) sind nicht zulässig.
- 15.4 Maßgebend für die Begrünung der Ostansicht sind die Festsetzungen der Ziffer 9.2 Pflanzfläche 2 (PF2). Es dürfen nur Hochstamm-Bäume ab 5,00 m Baumhöhe gepflanzt werden.
- 15.5 Die Begrünung ist mit Art, Anzahl und Größe und die Fassadengestaltung mit Farbe, Material, Wandöffnungen oder Gebäudevor- und rücksprünge im Baugesuchsverfahren darzustellen.

## 16. WERBEANLAGEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 2

- 16.1 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.  
Pro Fassadenseite sind max. 2 Werbeanlagen zulässig.
- 16.2 Werbeanlagen an den Wänden sind in Schriftzügen aus Einzelbuchstaben oder Symbolen mit einer Schrift- oder Symbolhöhe von 4,00 m zulässig.
- 16.3 Die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbung, sowie wechselnder und laufender Lichtwerbung am Himmel ist unzulässig.
- 16.4 Zulässig sind angestrahlte Werbeanlagen, direkt leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

## 17. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 3

- 17.1 Die nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch mit heimischen Gehölzen und Stauden anzulegen und zu unterhalten.
- 17.2 PKW-Stellplätze, Zugänge, Geh- und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden.  
Eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten.  
a) Unbelastete Dachflächenabwässer sollten nach Möglichkeit gesammelt und der Bewässerung bzw. der Brauchwassernutzung zugeführt werden.  
b) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- 17.3 Stellflächen für LKW und Schwerfahrzeuge sowie betriebliche Umgangsflächen (Hof- und Lagerflächen) sind mit einem wasserundurchlässigen Belag herzustellen.

## 18. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 1

- 18.1 DN 0° - 10° Die Dachneigung wird im GE1 auf 0°-10° festgesetzt
- 18.2 Garagen werden nur mit geeigneten Dächern zugelassen.

## 19. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 4

- 19.1 Freileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

## 20. EINFRIEDUNGEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 4

- 20.1 Einfriedungen einschl. Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 2,00 m über Straßenhöhen nicht überschreiten.
- 20.2 Natursockel dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedungshöhe anzurechnen.
- 20.3 Entlang von öffentlichen Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen dürfen Einfriedungen nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- 20.4 Als Material für Einfriedungen sind zulässig:  
- heimische Heckenpflanzen  
- Drahtgeflecht oder Gitterzäune auf max. 0,50 m hohen Sockelmauern.
- 20.5 Einfriedungen aus Drahtgeflechten oder Gitterzäune zur freien Landschaft hin sind mit gebietsheimischen Gehölzen, Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

## 21. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

LBO § 95

- 21.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (BauGB § 2 Abs. 1) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		vom: 22.10.2018 am: 26.10.2018
Als Entwurf beschlossen (BauGB § 3 Abs. 2) und ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfes		vom: 22.10.2018 am: 26.10.2018
Auslegungsbeschluss (BauGB § 3 Abs. 1) und ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses		vom: 22.10.2018 am: 26.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Bürger (BauGB § 3 Abs. 1) Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung	vom: 05.11.2018	bis: 06.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (BauGB § 4 Abs. 1) und der Nachbargemeinden (BauGB § 4 Abs. 2)	vom: 05.11.2018	bis: 06.12.2018
Auslegungsbeschluss (BauGB § 3 Abs.2) und ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses		vom: 16.03.2020 am: 10.07.2020
Beteiligung der Bürger (BauGB § 3 Abs.2) Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung	vom: 20.07.2020	bis: 21.08.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (BauGB § 4 Abs. 2) un der Nachbargemeinden (BauGB § 2 Abs. 2)	vom: 20.07.2020	bis: 21.08.2020
Satzungsbeschluss des Gemeinderates (§ 10 BauGB u. § 74 LBO)		am: 22.01.2024
Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (BauGB § 10 Abs. 3)		am: _____

### Ausfertigungsvermerk

Die hier vorliegende Teiländerung Bebauungsplan "Business-Park Adelsheim", Gemarkung Adelsheim bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum 22.10.2018/18.04.2019/21.10.2019/16.03.2020/16.11.2020/22.01.2024, gefertigt von WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Datum 22.10.2018/18.04.2019/21.10.2019/16.03.2020/16.11.2020/22.01.2024, gefertigt von WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG, entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Adelsheim vom 22.01.2024. Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für die Teiländerung des Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerke).

Zur Beurkundung: Adelsheim, den

gez. Bernhardt, Bürgermeister