



# Stadt Ladenburg

## Bebauungsplan

### 8.2 „Hohe Straße II, 2. Teilgebiet – 3. Änderung“

## Textliche Festsetzungen

Entwurf | 15.06.2022



#### STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de



### Auftraggeber

---



Stadt Ladenburg  
Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt  
Hauptstraße 7  
68526 Ladenburg

### Erstellt durch

---



BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 / 36158-0  
E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

### STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Peter Riedel | Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung  
Gabriel Blindu | B.Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Jens Herrbruck | M.Sc. Biology

Kaiserslautern, im Juni 2022



**Redaktioneller Hinweis:**

In der Entwurfsfassung werden zur Nachvollziehbarkeit der Änderungen ~~entfallende Textteile durchgestrichen~~ und neue Textpassagen unterstrichen gekennzeichnet.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1. WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**1.2. GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub> = Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

**1.2.1. Allgemein zulässige Nutzungen**

Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der allgemein zulässigen Nutzungen in die Gebiete GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> gegliedert. ~~Maßgebend für die Gliederung ist~~ Der Gliederung wird der Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, siehe Anlage 1), herausgegeben vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 entnommen und zugrunde gelegt.

Demnach sind folgende gewerbliche Anlagen zulässig:

- Im GE<sub>3</sub>: gewerbliche Anlagen, die der Abstandsklassen VI-VII des o.g. Erlasses zugeordnet werden können, oder mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad,
- Im GE<sub>2</sub>: gewerbliche Anlagen, die der Abstandsklassen VII des o.g. Erlasses zugeordnet werden können, oder mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad,
- Im GE<sub>1</sub>: gewerbliche Anlagen mit geringerem Emissionsgrad als bei Anlagen, die der Abstandsklassen I-VII des o.g. Erlasses zugeordnet werden können.

Ausnahmsweise können in den einzelnen Gebieten Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass schädliche Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren an schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Folgende in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen 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.

Nicht zulässige Nutzungen:

- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Waren dienen,
- Anlagen für ~~kirchliche, kulturelle, soziale~~ und gesundheitliche Zwecke.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Waren 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, Hi-Fi, Elektroartikel / Leuchten,
- Fotoartikel, Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,
- Musikalien, Musikinstrumente,
- Uhren, Schmuck,
- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie und Kosmetik,
- Haushaltswaren.

Davon abweichend gilt:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Waren 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.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1. Wandhöhe**

2.1.1. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt:

für Betriebsgebäude: 11,0 m

für Wohngebäude: 6,6 m

2.1.2. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Gehweg-Hinterkante in Grundstücksmittle und dem Schnittpunkt der Außenseite der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

## **2.2. Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ gem. § 16, § 19 und § 20 BauNVO)**

*Siehe Planzeichnung*

## **2.3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **3.1. Offene Bauweise „o“**

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Gewerbliche Anlagen können mit Zustimmung des Angrenzers auch mit einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung errichtet werden.

Bei einer Grenzbebauung sind keine Abstandsflächen gem. Landesbauordnung (LBO) erforderlich.

### **3.2. Abweichende Bauweise „a“**

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

## **4. Stellplätze, Carpports und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **4.1. Stellplätze, Carpports und Garagen**

4.1.1. In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> gilt:

Stellplätze, Carpports und Garagen dürfen nicht auf anderen Grundstücken als denen der verursachenden Hauptnutzung hergestellt und zugeordnet werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen muss vom eigenen Grundstück aus erfolgen.

4.1.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA gilt:

Stellplätze, Carpports und Garagen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze herzustellen.

### **4.2. Ein- und Ausfahrten**

Je Baugrundstück ist max. eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von max. 8,0 m zulässig.

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **5.1. Gestaltung der öffentlichen Grünflächen**

Innerhalb der Maßnahmenfläche „M1“ sind je angefangene 100 qm öffentlicher Grünfläche mind. 50 heimische Sträucher zu pflanzen.

## **5.2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei ist Pflanzliste 1 zu beachten.

Hinweis: Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

## **6. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

Dachform und Dachneigung:

Betriebsgebäude: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung.

Wohngebäude: Geneigte Dächer mit 5 - 40° Neigung.

### **2. Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

#### **2.1. Höhe und Art der Einfriedungen**

In den Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub>) sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Die Höhe der Einfriedung wird gemessen ab Oberkante Gehweg-Hinterkante.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

#### **3.1. Aufschüttung der Vorgärten**

Die Vorgärten sind auf Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufzuschütten.

#### **3.2. Gestaltung der Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**

Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche ist mit heimischen Pflanzenarten zu begrünen.



### 3.3. Eingrünung von Fassaden im Gewerbegebiet und Mischgebiet (MI)

In den Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub>) sind Fassadenseiten von Betriebsgebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Sträuchern einzugrünen (Siehe Pflanzliste 1).

Die Fassadeneingrünung muss auf mind. 2/3 der betroffenen Fassadenlänge erfolgen.

Hinweis: Neben einem Witterungsschutz für die Fassade selbst, bietet eine Fassadenbegrünung zusätzlichen Strahlungsschutz, was der hohen thermischen Belastung in verdichteten innerstädtischen Bereichen entgegenwirkt sowie Lebensraum für verschiedene Artengruppen schafft.

### 4. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

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

Werbeanlagen sind ausschließlich im Gewerbegebiet (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub>) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen am Ort der Leistung zulässig.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf auf Grundstücken

- bis 500 m<sup>2</sup>: 6,0 m<sup>2</sup>
- von 500 m<sup>2</sup> 1.000 m<sup>2</sup> 12,0 m<sup>2</sup>
- von 1.000 m<sup>2</sup> – 1.500 m<sup>2</sup> 18,0 m<sup>2</sup>
- über 1.500 m<sup>2</sup> 24,0 m<sup>2</sup>

nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen eine Maximalhöhe von 11,0 m nicht überschreiten,

Die Höhe von Werbeanlagen wird gemessen zwischen der Oberkante Gehweg-Hinterkante in Grundstücksmitte und dem oberen Abschluss der Werbeanlage.

Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, Wechsellicht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind nicht zulässig.

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, doch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person der Tötungstatbestand mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

## **2. Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen**

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen.

## **3. Förderung der Artenvielfalt**

Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. in unterschiedlichen Himmelsrichtungen (Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte dabei nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze sollte vermieden werden. Die Kästen sollten zudem zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (ca. 2-3 m) angebracht werden.

## **D. PFLANZLISTEN**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4<sup>1</sup> (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (§§ 11 - 22) zu achten. Insbesondere die Grenzabstände nach § 12 und 16 NRGBW sind zu beachten.

### **1. Pflanzliste 1: Gestaltung der Grundstücke**

#### **Bäume 1. Ordnung**

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

<sup>1</sup> Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

<u><i>Acer platanoides</i></u>	<u>Spitzahorn</u>
<u><i>Acer pseudoplatanus</i></u>	<u>Bergahorn</u>
<u><i>Fraxinus excelsior</i></u>	<u>Esche</u>
<u><i>Juglans regia</i></u>	<u>Walnuss</u>
<u><i>Quercus robur</i></u>	<u>Stieleiche</u>

### **Bäume 2. Ordnung**

**Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm**

<u><i>Acer campestre</i></u>	<u>Feldahorn</u>
<u><i>Carpinus betulus</i></u>	<u>Hainbuche</u>
<u><i>Malus silvestris</i></u>	<u>Wildapfel</u>
<u><i>Prunus avium</i></u>	<u>Wildkirsche</u>
<u><i>Pyrus pyraster</i></u>	<u>Wildbirne</u>

### **Sträucher**

**Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm**

<u><i>Cornus sanguinea</i></u>	<u>Hartriegel</u>
<u><i>Corylus avellana</i></u>	<u>Haselnuss</u>
<u><i>Crataegus monogyna</i></u>	<u>Eingrifflicher Weißdorn</u>
<u><i>Euonimus europaeus</i></u>	<u>Pfaffenhütchen</u>
<u><i>Rosa canina</i></u>	<u>Hundsrose</u>
<u><i>Sambucus nigra</i></u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
<u><i>Viburnum opulus</i></u>	<u>Gemeiner Schneeball</u>

## **2. Pflanzliste 2: Dachbegrünung**

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<u><i>Sedum album in Sorten</i></u>	<u>Weißer Mauerpfeffer</u>
<u><i>Sedum cauticola</i></u>	<u>September-Fetthenne</u>
<u><i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i></u>	<u>Gold-Fetthenne</u>
<u><i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i></u>	<u>Mongolen-Fetthenne</u>
<u><i>Sedum reflexum</i></u>	<u>Tripmadam</u>
<u><i>Sedum sexangulare</i></u>	<u>Milder Mauerpfeffer</u>
<u><i>Sedum spectabile „Herbstfreude“</i></u>	<u>Große Pracht-Fetthenne</u>
<u><i>Sedum spurium in Sorten</i></u>	<u>Kaukasus-Fetthenne</u>

Sempervivum-Hybriden

Dachwurz-Hybriden

**3. Pflanzliste 3: Fassadenbegrünung**

Aristolochia macrophylla

Pfeifenwinde

Clematis in Sorten

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Lonicera henrii

Jelängerjelier

Parthenocissus spec.

Wilder Wein

Rosa spec.

Kletterrosen