



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Bebauungsplan „Am Güterbahnhof, Nr. 1.71“

Gemarkung Mosbach

Begründung

Planstand: Juli 2018

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach
Planen und Technik
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den 28.09.2018

Michael Jann, Oberbürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634)

Gliederung

1. Lage und Geltungsbereich.....	3
2. Bodenbeschaffenheit, Geländebeziehungen, Altlasten	4
3. Anlass zur Änderung und Planverfahren	5
4. Bestehende Planungen	6
5. Bestand und Nutzung im Plangebiet.....	6
6. Ziel und Zweck der Planung	7
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
8. Örtliche Bauvorschriften	8
9. Natur und Umwelt.....	9
10. Erschließung	10
10. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	11
11. Statistik.....	11

1. Lage und Geltungsbereich

Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

Benachbarte Gemeinden sind im Norden Waldbrunn, Limbach und Fahrenbach, im Osten Elztal und Billigheim, im Süden Neckarzimmern und Haßmersheim, im Westen Obrigheim, Binau und Neckargerach.

Die Stadt Mosbach bildet mit den Umgebungsgemeinden Elztal, Neckarzimmern und Obrigheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach–Elztal–Neckarzimmern–Obrigheim.

Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt mit Stand 31.12.2016 23.763 Einwohner¹, davon entfallen rund 11.600 Einwohner auf den Stadtteil Mosbach.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2014

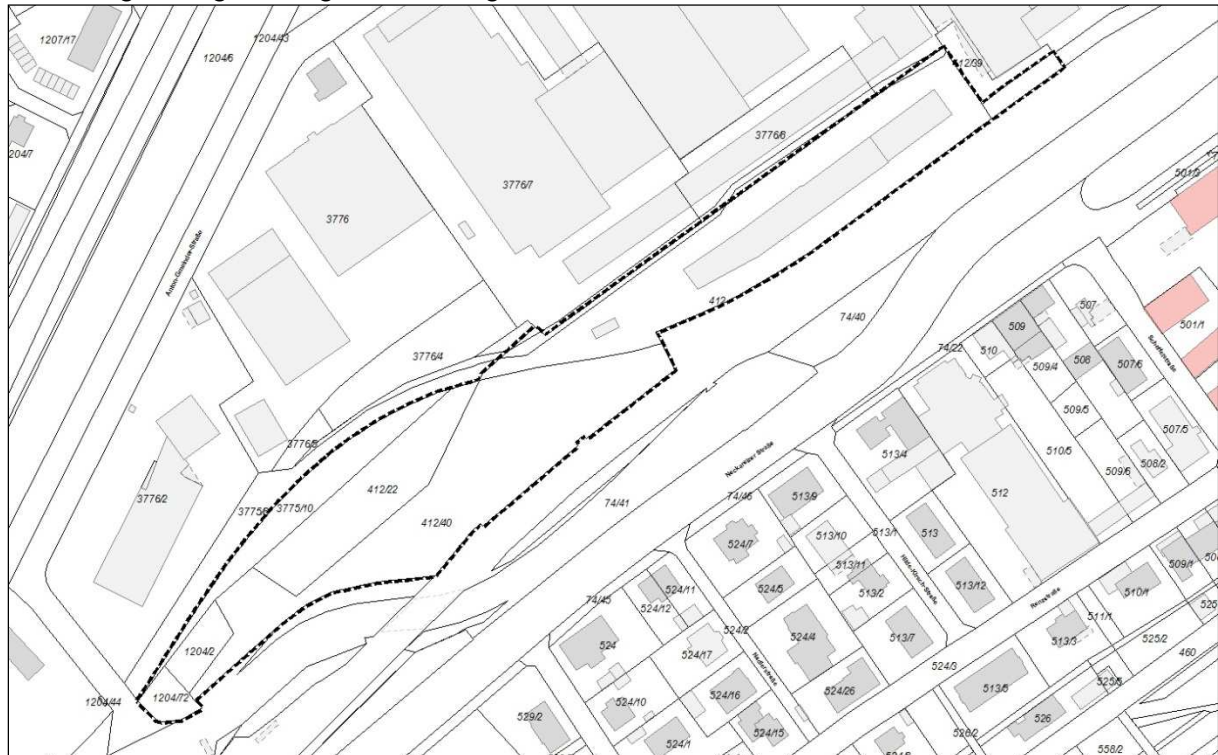
Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Güterbahnhof, Nr. 1.71“ grenzt nördlich an die Bahntrasse Neckarelz – Würzburg an und erstreckt sich von der Alten Neckarelzer Straße im Westen bis zu den früher von der ZG Raiffeisen genutzten Lagergebäuden im Osten. Südwestlich befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt „Mosbach West“, im Norden schließen sich Gewerbeflächen an (TÜV, Fa. Gmeinder).

Das Gebiet ist über die Alte Neckarelzer Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

¹ Wohnbevölkerung gemäß Einwohnermeldestatistik der Stadt Mosbach

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 412/22, 412/40, 1204/2, 1204/72, 3775/10 ganz und das Grundstück Flst.Nr. 412 teilweise (Stand ALKIS 17.10.2017). Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 1,5 ha.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



Darstellung unmaßstäblich, Kartengrundlage: LGL Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 17.10.2017

2. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Altlasten

Die Fläche weist eine Höhenlage zwischen rund 150 und 146 m ü NN auf und fällt von Nordosten nach Südwesten ab.

Im Plangebiet befinden sich die folgenden Altstandorte:

- Altstandort Spitzer Brennstoffe OHG
- Altstandort Mineralölgroßhandlung Fa. Spitzer
- Altstandort Bahnfläche Mannheimer-Bremer Petroleum AG
- Altstandort Tankstelle Raiffeisen

Zur Altlastensituation liegen umfangreiche Untersuchungen vor:

- Gelände am Güterbahnhof Mosbach, Teilfläche Flurstück Nr. 412, - Orientierende schadstofftechnische Erkundung -, Projekt Nr. 17/1528 Bericht Nr. 1, Ingenieurbüro für Geotechnik und Altlastenuntersuchung IPE GmbH, September 2017
- Umwelttechnische Überwachung von Erdaushubmaßnahmen, Projekt „Ausbau der B 27 Ortsdurchfahrt Mosbach, Bauabschnitt II/1“, ARCADIS, Juni 2011
- Detailuntersuchung Altlasten und abfalltechnische Bodenuntersuchungen, Projekt „Ausbau der B 27 Ortsdurchfahrt Mosbach, Bauabschnitt II/1“, ARCADIS, Juni 2005
- Auszug aus: Orientierende Untersuchung Standort 7052 Neckarelz, Teilstandort 02 Mosbach, Fläche 7052-02-001 Bahnhof Mosbach

- Historische Erkundung Standort 7052 Neckarelz
 - Teilfläche 7052-02-001-06 Betriebsgelände der Kohlenhandlung Funke
 - Teilfläche 7052-02-001-07 Tankanlage R. Spitzer
 - Teilfläche 7052-02-001-08 Mannheim-Bremer Petroleum AG

Die Altstandorte sind alle als B-Fälle (Belassen) eingestuft, d.h. es besteht kein konkreter Handlungsbedarf, bei Eingriffen in den Untergrund ist jedoch evtl. mit entsorgungsrelevantem Aushub zu rechnen.

Für den Bereich Am Güterbahnhof 9 wurde im Juli 2017 eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Außerhalb dieses Bereiches müssen geplante Erdarbeiten hinsichtlich einer möglichen Blindgängergefahr mit dem zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst abgestimmt werden.

3. Anlass zur Änderung und Planverfahren

Die Fläche zwischen dem Areal der Fa. Gmeinder, dem Servicezentrum beim TÜV und der Bahntrasse der Deutschen Bahn AG soll neu geordnet und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Gelände des früheren Betriebes „Kohlenfunke“ liegt bereits seit langer Zeit brach. Die DB benötigt die Flächen, auf denen sich auch das alte Lagergebäude der ZG Raiffeisen befindet, künftig nicht mehr.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen und die Erschließung zu regeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat hat bereits am 26.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Güterbahnhof, Nr. 1.71“ gefasst.

Da noch eine weitere Teilfläche der Straße „Am Güterbahnhof“ in den Geltungsbereich einbezogen werden sollte, die zwischen dem bisherigen Geltungsbereich und dem Bebauungsplan „Eisenbahnstraße, Nr. 1.67“ (ehem. Majolika-Gelände) liegt, wurde der Aufstellungsbeschluss am 08.03.2017 neu gefasst und am 11.03.2017 amtlich bekannt gemacht.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit rund 9.820 qm unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen, außerdem kann der Verfahrensschritt der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen und die Frist für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 verkürzt werden.

4. Bestehende Planungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg, Mosbach, Heilbronn sowie Heidelberg, Mosbach, Würzburg.

Regionalplan

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar enthält inhaltsgleiche Aussagen zur Lage an den Entwicklungsachsen und der Zentralitätseinstufung.

Das Gebiet ist gemäß Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ in Randlage zu einer „Überregionalen Schienenverbindung“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Die Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal – Neckarzimmern – Obrigheim ist am 27.01.2001 wirksam geworden.

Das Gebiet ist in der gültigen Planfassung des Flächennutzungsplanes überwiegend als „Fläche für Bahnanlagen“ sowie als „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, das Plangebiet ist insgesamt als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen.

Sanierungsgebiet, Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Anton-Gmeinder-Straße“ (Laufzeit seit 15.12.2012). Rechtskräftige Bebauungspläne liegen in diesem Bereich nicht vor.

Schutzgebiete

Das Gebiet liegt innerhalb der Erschließungszone des Naturparks Neckartal-Odenwald. Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umkreis liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor.

5. Bestand und Nutzung im Plangebiet

Auf dem Areal befanden sich früher der Betrieb „Kohlenfunke“ und der Güterbahnhof.

Das Lagergebäude der ZG Raiffeisen im östlichen Teil des Gebietes besteht auch derzeit noch. In Richtung Westen schließt sich ein Silogebäude aus Betonfertigteilen an. Im Rahmen der Sanierung „Eisenbahnstraße“ wurde ein Teil der Nutzungen in einen Neubau auf dem Nachbargrundstück ausgelagert.

Die Flächen im westlichen Teil liegen brach und werden teilweise als Parkierungsfläche der Organisation „OM Deutschland“ genutzt.

6. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Dadurch wird auch dem planerischen Ziel Rechnung getragen, die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Weiterentwicklung des Gebietes wird das Ziel verfolgt, Unternehmen am Standort Mosbach zu halten (v.a. GMEINDER LOKOMOTIVEN GmbH) und dadurch Arbeitsplätze zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Der Bebauungsplan trägt somit dazu bei, die bisherige erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben auch künftig zu ermöglichen.

Das Gebiet verfügt durch seine Lage in unmittelbarer Nähe der B 27 und am Haltepunkt West über gute Standortbedingungen für die weitere Entwicklung zukunftsfähiger Gewerbebetriebe.

Die freien ehemaligen Bahnflächen sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierzu ist eine Erschließungsstraße in Fortsetzung der bereits bestehenden Straßenflächen längs der Bahngleise erforderlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Um die Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird das Gebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da das Gebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sein soll, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Einzelhandel ist nur in der Form zulässig, dass die durch das produzierende Gewerbe entstandenen Produkte am Ort der Leistung vertrieben werden können. Hierbei darf die Verkaufsfläche max. 5 % der Betriebsfläche und max. 800 qm nicht übersteigen. Vergnügungsstätten - i.d.R. ausnahmsweise in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zulässig – werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die o.g. gewerbliche Nutzung bei der Neuentwicklung des Gebietes im Vordergrund stehen soll und der entstehende Charakter des Gebietes nicht durch Trading-Down-Effekte gefährdet werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet und eine Raumkante entlang der Bahntrasse ausgebildet werden.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhen orientieren sich an den für Gewerbegebieten üblichen Werten sowie am Bestand (ZG-Lagerhaus) und an der sich nordöstlich anschließenden Bebauung auf dem ehemaligen Majolika-Gelände und sind dementsprechend festgelegt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise als offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge soll den Anforderungen der Unternehmen im Hinblick auf die räumliche Organisation von Produktionsabläufen Rechnung getragen werden. Durch die Festsetzung großer, Grundstücksgrenzen übergreifender Baufenster werden die Rahmenbedingungen für die künftigen Nutzer bewusst großzügig gefasst.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Während offene Stellplätze im gesamten Plangebiet zugelassen werden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auf die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Damit soll eine den Erfordernissen eines Gewerbegebietes angemessene städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Verkehrsflächen

Durch den Bau einer neuen Erschließungsstraße soll ein Lückenschluss zwischen der Alten Neckarelzer Straße im Westen und der neu hergestellten Straße Am Güterbahnhof im Osten erfolgen. Die neue Straße soll zum einen der Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke dienen, aber auch eine durchgängige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer als Verbindung von der Innenstadt in Richtung Westen und zu den dortigen Schulen sein.

Die bestehende Schienenverbindung zwischen den DB-Gleisen und der Fa. Gmeinder wird nur noch als Anschlussgleis für privat-gewerbliche Zwecke der Firma Gmeinder und nicht mehr für Bahnzwecke genutzt. Da diese Fläche jedoch nach Aussage des Eisenbahn-Bundesamts nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden kann, ist sie der kommunalen Planungshoheit entzogen. Sie wird daher im Bebauungsplan als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Durch den Bau der neuen Erschließungsstraße wird ein niveaugleicher Bahnübergang erforderlich. Die geringfügige Nutzung des Gleises und die damit verbundene Querung der Fahrbahn wird über eine verkehrsrechtliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde, welche eine kurzfristige Sperrung der Fahrbahn vorsieht, abgesichert. Weitere vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Mosbach als Straßenbaulastträger und dem Betreiber des Privatgleises werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Versorgungsflächen

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Trafostation der Stadtwerke Mosbach vorgesehen. Dieser Teilbereich wird im Bebauungsplan als „Versorgungsfläche Elektrizität“ ausgewiesen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden weitere Maßnahmen festgelegt. So wird z.B. der Einsatz unbeschichteter metallischer Dachmaterialien, die potenziell Schwermetalle freisetzen, ausgeschlossen, um unnötige Schadstoffbelastungen des Oberflächenwassers zu vermeiden. Da das Niederschlagswasser der Dachflächen separat abgeleitet wird, ist dessen Schadlosigkeit zu gewährleisten.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz werden Festsetzungen bzgl. der Baufeldräumung erforderlich.

Leitungsrechte

Das Plangebiet wird in nord-südlicher Richtung durch eine Stromleitung der Stadtwerke Mosbach GmbH gequert. An dieser Stelle wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Mosbach GmbH eingeräumt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind sowohl bei der Dach- als auch bei der Fassadengestaltung unzulässig, um ein optisch ansprechendes Er-

scheinungsbild des Gewerbegebietes zu gewährleisten und störende Lichtreflexe zu vermeiden. Das Plangebiet ist gut von der Bundesstraße B 27 einsehbar und prägt mit seinem Erscheinungsbild den ersten Eindruck von der Stadt Mosbach.

Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden darüber hinaus Anforderungen an Werbeanlagen definiert. Auf Grund der angrenzenden Bahntrasse sollen Blendwirkungen und Signalverwechslungen durch Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und des Grundwassers sollen gering belastete Abflüsse aus Niederschlägen am Entstehungsort vermieden, durch Versickerung vermindert oder einem Regenwasserkanal zugeführt werden. Daher ist unter Ziff. 3. der Örtlichen Bauvorschriften der Umgang mit dem Niederschlagswasser vorgeschrieben:

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße und der Dachflächen ist getrennt zu erfassen und über einen separat geführten Regenwasserkanal abzuleiten.

Für die Parkplatz-, Hof-, und Betriebsflächen gilt für das jeweilige Grundstück folgende Regelung:

Parkplatz-, Hof-, und Betriebsflächen bis einschließlich 50% der tatsächlich versiegelten Fläche sind an den Regenwasserkanal ohne weitere Prüfung anzuschließen.

Bei Parkplatz-, Hof-, und Betriebsflächen größer 50% der tatsächlich versiegelten Fläche ist eine Prüfung nach DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), ob ggf. eine grundstücksbezogene Vorbehandlung vor Einleitung in den Regenwasserkanal nötig ist, durchzuführen.

9. Natur und Umwelt

Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden. Auch die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht notwendig.

Trotzdem müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannt werden, in der Abwägung ausreichend berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Es kann davon ausgegangen werden, dass 80 % der Fläche überbaut oder versiegelt werden und in diesen Flächen die heute vorhandenen Lebensraumstrukturen vollständig verloren gehen. Es werden nur sehr kleine Grünflächen verbleiben, die wahrscheinlich neu bepflanzt und intensiver als heute gepflegt werden. Auch hier ist mit einem weitgehenden Verlust der Lebensraumstrukturen zu rechnen.

Das FFH-Gebiet „Bauland Mosbach“ (6620-341) beginnt rd. 80 m nördlich des Plangebietes im Mittel. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes werden schon wegen der Entfernung nicht beeinträchtigt.

Auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt hat der Bebauungsplan keine relevanten Auswirkungen. Auch Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Besonderer Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung W. Simon überprüft. Gemäß Vorgabe des Fachbeitrags Artenschutz wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass im Vorfeld von Baumaßnahmen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden dürfen. In diesem Zeitraum ist auch das Baufeld von sonstiger Vegetation frei zu machen. Die vorhandenen Gebäude sollten ebenfalls in diesem Zeitraum abgerissen werden. Außerhalb dieses Zeitfensters ist ein Abräumen nur möglich, wenn im Vorfeld überprüft und sichergestellt wurde, dass keine Vögel an oder in den betroffenen Gebäuden brüten.

Als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zeitgleich mit dem Gebäudeabriss und der Gehölzrodung im Geltungsbereich in den Gehölzen entlang der nahegelegenen Elz insgesamt fünf Nistkästen mit Fluglochweite 32 mm aufzuhängen.

Die Aufhängung, Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

An den Gebäuden in der neuen Gewerbefläche sollen mindestens vier weitere Nistkästen aufgehängt oder entsprechende Einbauelemente in die Fassaden integriert werden. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die Alte Neckarelzer Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über den S-Bahn-Haltepunkt „Mosbach West“ besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Technische Erschließung

Das Gebiet kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) angeschlossen werden.

Darüber hinaus wurde die separate Ableitung des Niederschlagswassers mit Einleitung in den Mühlkanal auf dem Wege eines Wasserrechtsverfahrens geklärt. Der östliche Teil des Plangebiets, der in diesem Verfahren nicht beinhaltet war, ist bereits fast vollständig versiegelt bzw. überbaut (Lagergebäude ZG Raiffeisen). Die Entwässerung dieses Bereichs kann wie bisher über bestehende öffentliche Kanäle erfolgen; da die betr. Flächen inzwischen jedoch eigentümlich alle der Firma Gmeinder zugeordnet sind, wären je nach Erfordernis auch Lösungen über das betriebsinterne Entwässerungssystem denkbar.

Um das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser abzuleiten zu können, wurden nach Abstimmung mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis entsprechende Auflagen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen (vgl. Kap. 8).

10. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Hinweise zum Artenschutz
- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Hinweise zum Bodenschutz
- Meldepflicht beim Auffinden erdfremder Materialien bzw. von verunreinigtem Aushubmaterial
- Hinweise zum Grundwasserschutz

11. Statistik

Gesamtfläche:	rd. 1,5 ha	100 %
Gewerbegebiet:	rd. 1,20 ha	80,27 %
Verkehrsfläche:	rd. 0,29 ha	19,40 %
<i>davon Straßenverkehrsfläche:</i>	<i>rd. 0,25 ha</i>	
<i>davon Fläche für Bahnanlagen:</i>	<i>rd. 0,04 ha</i>	
Versorgungsfläche:	rd. 0,005 ha	0,33 %