

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Die nachfolgend festgesetzten Sondergebiete dienen generell der Eigenkiesverarbeitung sowie der Verarbeitung von Fremdkies, der aus dem integrierten Rheinprogramm der Abschnitte I bis V (Weil –Breisach) zugeführt wird.

1.1.1 Sondergebiet – SO1 Kies- und Betonwerk (§ 11 (1) BauNVO)

Das Sondergebiet SO1 Kies- und Betonwerk dient der Unterbringung eines Kies- und Betonwerkbetriebs.

Zulässig sind insbesondere folgende bauliche Anlagen, die dem Betrieb eines Kies- und Betonwerks dienen:

1. Betriebsgebäude des Kies- und Betonwerkbetriebs
2. Anlagen zur Herstellung von Betonsteinen
3. Anlagen zur Herstellung von Transportbeton
4. Lagerhallen, Lagerflächen und Silos
5. Produktionshallen
6. Werkshallen und Werkstätten
7. Bürogebäude
8. Werkstankstelle
9. Werksstellplätze
10. alle betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen bzw. –räume wie z.B. Sanitäranlagen, Aufenthaltsräume, Umkleieräume, Treppenhäuser etc.

1.1.2 Sondergebiet – SO2 Werkstatt, Verwaltung und Parkplatz (§ 11 (1) BauNVO)

Das Sondergebiet SO2 Werkstatt und Verwaltung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Kies- und Betonwerks.

Zulässig sind folgende bauliche Anlagen:

1. Betriebsgebäude des Kies- und Betonwerks
2. Lagerhallen und Lagerflächen
3. Werkshallen und Werkstätten
4. Verwaltungs- und Bürogebäude
5. Werksstellplätze
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Kies- und Betonwerkbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
7. alle betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen bzw. –räume wie z.B. Sanitäranlagen, Aufenthaltsräume, Umkleieräume, Treppenhäuser etc.

1.1.3 Sondergebiet – SO3 Lagerplatz für Kies und Sand (§ 11 (1) BauNVO)

Das Sondergebiet SO3 Lagerplatz für Kies und Sand dient der Lagerung von Produkten, die beim Abbau und der Verarbeitung von Kies entstehen.

Zulässig sind insbesondere folgende bauliche Anlagen:

1. Lagerflächen und Lagerplätze für Produkte, die beim Abbau und der Verarbeitung von Kies entstehen (z.B. Kies, Sand, Split)
2. alle temporären baulichen Anlagen, die für die Lagerung und für den Transport von Kies und Beton erforderlich sind wie z.B. Schüttgutboxen, Förderbänder etc.
3. Werksstellplätze

1.1.4 Sondergebiet – SO4 Lagerplatz für Produkte des kiesverarbeitenden Gewerbes (§ 11 (1) BauNVO)

Das Sondergebiet SO4 Lagerplatz dient der Lagerung von Produkten und Materialien des kiesverarbeitenden Gewerbes.

Zulässig sind folgende bauliche Anlagen:

1. Lagerflächen und Lagerplätze für Produkte des kiesverarbeitenden Gewerbes wie z.B. Veredelungsprodukte wie Beton- und Pflastersteine, Betonteile, etc.
2. alle temporären baulichen Anlagen, die für die Lagerung und für den Transport von Materialien des kiesverarbeitenden Gewerbes erforderlich sind
3. Werksstellplätze

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

1.2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf im Sondergebiet SO1 durch die Grundflächen von Werksstellplätzen, Zufahrten, Lagerflächen, Hofflächen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf im Sondergebiet SO2 durch die Grundflächen von Werksstellplätzen, Zufahrten, Lagerflächen, Hofflächen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

1.2.2 Gebäudehöhe (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf Normalnull (NN). Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes.

1.2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe kann durch sonstige bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 235 m ü. NN überschritten werden, sofern es sich um betriebsnotwendige und untergeordnete Anlagen des Kies- und Betonwerks wie Schornsteine, Aufzugstürme, Lüftung o. ä. handelt.

1.2.2.3 Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Die Bauweise ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.3.2 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, Lagerflächen und Werksstellplätze sind in den gesamten Sondergebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

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

- 1.6.1 Bei Neubau von Beleuchtungsanlagen dürfen zum Schutz nachtaktiver Insekten ausschließlich UV-anteilarme Außenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- oder Hochdruck-Lampen, LED-Leuchten) zur Minderung der Fern- und Anlockwirkung verwendet werden. Es dürfen nur solche Lampen verwendet werden, die ihr Licht konstruktionsbedingt nur nach unten abgeben.
- 1.6.2 Werksstellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Kalksteinschotter, Kiesschicht, Schotterrassen, Rasenfugen, wassergebundene Decken) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen. Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet. Ebenso ausgenommen sind Hauptfahrwege entsprechend dem Hinweis Ziffer 2.6.
- 1.6.3 Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf Flächen zulässig, die befestigt und für diese undurchlässig sind.
- 1.6.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bei Eingriffen in Gehölzbestände sind pro 5 m² Eingriffsfläche drei Gehölze entsprechend folgender Artenliste und Zusammensetzung neu zu pflanzen (Sortierung 60-100, 1 x verpflanzt, mehrtriebzig). Die Gehölze sind im Bereich der im zeichnerischen Teil mit „F1“ (Ufergehölz) bezeichneten Flächen, in die vorhandenen Lücken zu pflanzen (Pflanzabstand 1,5 x 1,5).

Artenliste:

Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	40 %
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	30 %
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>	20 %
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	10 %.

Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 1.8.1 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F1“ bezeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Bestand an Gehölzen zu erhalten. Bäume und Sträucher dürfen nicht gefällt oder gerodet werden, mit Ausnahme einzelner Gehölze, deren Entfernung für die Verankerung des Schwimmbaggers im Bereich des temporären Nassabbaus Ost erforderlich ist.
- 1.8.2 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F2“ bezeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-

pflanzungen ist der vorhandene Bestand an Gehölzen und sonstiger Vegetation zu erhalten und in seiner Entwicklung weitgehend ungestört zu belassen. Bäume und Sträucher dürfen nicht gefällt oder gerodet werden. Die Fläche darf nicht überschüttet werden.

1.9 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24)

Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen im Bereich der bestehenden Betriebswohnungen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1.9.1 Für Büroräume sowie schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten. Für Schlafräume sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich VI einzuhalten.

Es sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1

Lärm- pegel- bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 bis 70	40	35
VI	76 bis 80	50	45

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen
- B. ... Büroräume und ähnliches

1.9.2 Es sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

1.9.3 Von den Festsetzungen der vorangegangenen Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 07/2016) vorliegt.

1.10 **Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen** (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist nur bis zum Eintritt des bestimmten Umstandes der Beendigung der Fremdkieszufuhr durch das Integrierte Rheinprogramm zulässig.

Die Beendigung der Fremdkieszufuhr durch das Integrierte Rheinprogramm ist durch die Stadt Neuenburg am Rhein ortsüblich bekannt zu machen.

Nach Eintritt der auflösenden Bedingung wird der Bebauungsplan aufgehoben bzw. verliert vollumfänglich seine bauplanungsrechtliche Gültigkeit.

Nach Eintritt der Beendigung der Fremdkieszufuhr durch das Integrierte Rheinprogramm und der Aufhebung des Bebauungsplans „Kieswerk Grißheim“ kommt für

das heutige Kies- und Betonwerk eine weitere Nutzung als Kieswerk z.B. bei Erschließung neuer Abbauf Flächen oder aber umfassende Rekultivierungsmaßnahmen in Betracht.

2 HINWEISE

2.1 Artenschutz

2.1.1 Entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes dürfen Gebäudeumbauten nur in der Zeit zwischen Mitte August bis Ende April, d. h. außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit, stattfinden.

2.1.2 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Entfernung von Gehölzen nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

2.1.3 Bei Gebäudeumbauten sind die betroffenen Gebäude im Vorfeld der Baumaßnahme durch einen Experten auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu untersuchen. Mögliche Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse oder Fortpflanzungsstätten für Vögel sind durch das vorgezogene Aufhängen von Fledermauskästen und/oder Nistkästen in der vom Experten genannten Anzahl zu verhindern.

2.2 Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt in folgender Form:

- Überwachung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen jeweils bei der Umsetzung.
- Umsetzung der vorgesehenen CEF- und Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar bei der Herstellung und nach 5 Jahren.

Die Maßnahmen sind durch einen Gutachter bzw. eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren.

2.3 Bodenschutz

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.4 Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.5 Geotechnik

- 2.5.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von holozänen Talauenschottern der Neuenburg-Formation. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen.
- 2.5.2 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 dem aktuellen Stand der Technik durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 Staubschutz

Gemäß Nr. 5.2.3 TA Luft sind wirksame Maßnahmen durchzuführen, um die Entstehung und die Ausbreitung von Stäuben zu vermeiden. Folgende Maßnahmen sind beizubehalten bzw. werden vom Gutachter empfohlen:

- a. Befestigung der Hauptfahrwege: Die Hauptfahrwege sind mit einer tragfähigen Asphaltdecke befestigt. Schadhafte Stellen in der Asphaltdecke sind umgehend auszubessern.
- b. Reinigung der Hauptfahrwege: Die asphaltierte Hauptfahrwege sind mit einer Reinigungsmaschine sauber zu halten.
- c. Befeuchtungen: Trockene Fahrwege sind bei sichtbarer Staubentwicklung zu befeuchten. Dies gilt auch für die Lagerhalden, sofern sichtbare Staubentwicklungen bei der Verladung auftreten. Hierzu sollten geeignete Sektoralregner aufgestellt werden.
- d. Staubfilter: Die Siloaufsatzfilter sind regelmäßig auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Dies gilt auch für die Filteranlagen, mit denen die abgesaugte Luft aus der Splittanlage und der Rundkiesanlage entstaubt wird.

2.7 Landwirtschaftliche Wege

Die zu den angrenzenden Grundstücken führenden landwirtschaftlichen Wege dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung der Grundstücke während der Bauphase darf nicht behindert werden, eine ungehinderte problemlose Zufahrt muss erhalten bleiben.

2.8 Brandschutz

- 2.8.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5)) bzw. anhand einer Sonderbauverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
- 2.8.2 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-4)).
- 2.8.3 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

2.9 Luftfahrtbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Bau- und Mobilkränen und Baustelleneinrichtungen sowie Hindernissen der Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart (Luftfahrtbehörde) bedarf, sofern die Höhe von 45 m über Grund überschritten wird. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans oder ähnlichem vom Unternehmer beim Regierungspräsidium zu beantragen.

2.10 Kampfmittel

Im Bereich der Zufahrt von der Zollstrasse, der Tankstelle und des Wieghauses ist entsprechend des Gutachtens „Erkundung auf Kampfmittelbelastung (Stand 31.05.2021) bei in den Untergrund eingreifenden Baumaßnahmen der Aushub von qualifiziertem Fachpersonal zu überwachen.

2.11 DIN-Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Stadt Neuenburg am Rhein, den

Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den ____.

Joachim Schuster
Der Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Stadt Neuenburg am Rhein, den ____.

Joachim Schuster
Der Bürgermeister