

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 16

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind nur die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (1) BauNVO zulässig.
- 1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind die unter § 8 (2) Nr. 1 BauNVO subsummierten Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Dabei muss die Verkaufsfläche sich dem eigentlichen Produktionsbetrieb deutlich unterordnen.
- 1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind die unter § 8 (2) Nr. 1 BauNVO subsummierten Schank- und Speisewirtschaften sowie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.
- 1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind die in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.
- 1.1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sowie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- 1.1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind die unter § 8 (2) Nr. 1 BauNVO subsummierten Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE2) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE2) sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig.

Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

- 1.1.8 Im Industriegebiet (GI) sind die unter § 9 (2) Nr. 1 BauNVO subsummierten Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Dabei muss die Verkaufsfläche sich dem eigentlichen Produktionsbetrieb deutlich unterordnen.
- 1.1.9 Im Industriegebiet (GI) sind die unter § 9 (2) Nr. 1 BauNVO subsummierten Schank- und Speisewirtschaften sowie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.
- 1.1.10 Im Industriegebiet (GI) sind die in § 9 (3) Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) unzulässig.
- 1.1.11 Im Industriegebiet (GI) sind die in § 9 (3) Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.
- 1.1.12 Im Industriegebiet (GI) sind die unter § 9 (2) Nr. 1 BauNVO subsummierten Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sowie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- 1.1.13 Im Industriegebiet (GI) sind die unter § 9 (2) Nr. 1 BauNVO subsummierten Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 9 (2) Nr. 2 BauNVO unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

- 1.2.1 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenmitte der Hans-Buck-Straße und der oberen Dachbegrenzungslinie an der Gebäudemitte.
- 1.2.2 Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Antennenanlagen, Technikräume, Krananlagen, Schornsteine, Silos und Sprinklertanks dürfen die realisierte Gebäudehöhe bis zu 3 m überschreiten. Dabei darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) nur bis zu 2 m überschritten werden.
- 1.2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.

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

Es gilt die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 16

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

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

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen sind Stellplatzüberdachungen, die der Nutzung von Photovoltaikanlagen dienen. Als Carport gelten überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze.

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

- 1.6.1 Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer mindestens 10 cm hohen Substratschicht extensiv zu 10 % zu begrünen. Geeignete Pflanzen sind anspruchslose Gräser und Sedumarten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang. Auf ein humusarmes mineralisches Substrat ohne Schadstoffe ist zu achten.
- 1.6.2 Feuerwehrwegeführungen auf der mit F1 gekennzeichneten Grünfläche sowie Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rassenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. 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.
- 1.6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.6.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten.
- 1.6.5 Die bestehende geschlossene Einfriedung entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist dauerhaft zu erhalten. Bauliche Maßnahmen in Form von Tierquerungshilfen für Reptilien sind zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 16

- 1.6.6 Auf den in der Planzeichnung mit F1 und F2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen: *[Der folgende Maßnahmenkatalog ist derzeit noch in Bearbeitung und wird zur Offenlage konkretisiert.]*
- a) Erhalt und Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechsen
- Die Flächen sind als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse mit ausreichend Versteckplätzen, Sonnenplätzen, Winterquartieren, Eiablageplätzen und Vegetation zur Jagd zu gestalten.
 - Auf den Flächen sind daher eine trocken-magere, lückige und stellenweise auch dichte Ruderalvegetation auf möglichst nährstoffarmem, teilweise sandigem bis steinigem Substrat zu erhalten bzw. mittels autochthonem (gebietsheimischen) Saatgut herzustellen, um eine arten- und blütenreicher Krautvegetation zu entwickeln. Ein partielles Abschieben des Oberbodens ist bei nährstoffreichem Boden anzuraten, der in Form von Erdwällen auf der Fläche belassen wird. Für ein ausreichendes Nahrungs- und Deckungsangebot ist anschließend eine eidechsenfreundliche Saadmischung (Saumvegetation) auszubringen. Als Rückzugshabitate für die Zauneidechsen werden Kleinstrukturen (Totholz, Baumstubben) eingebracht.
 - Das Versickerungsbecken ist gemäß den Ansprüchen insbesondere für die Zauneidechse als Ruderalvegetation (Zielbiotoptyp ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte) zu entwickeln.
 - Innerhalb der Flächen sind Gehölzpflanzungen oder einzelne Obstbäume mit kleiner Krone möglich, sofern durch sie keine allzu große Beschattung auftritt.
 - Die Pflege der Grünflächen erfolgt durch eine zweischürige Mahd mit Abtragen des Mahdguts. Die Pflege der hochwüchsigen Saumvegetation erfolgt durch eine einschürige Mahd mit Abtragen des Mahdguts im Frühjahr (März). Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind auf den Flächen zu unterlassen.
- b) Erhalt und Schaffung von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse
- Auf den Flächen sind für die Mauereidechse Versteck- und Sonnenstrukturen und Winterquartiere wie südexponierte Trockenmauern, Steinschüttungen bzw. Steinriegel (autochthonem Gesteinsmaterial, z.B. Rheinkiesel/Material aus dem Eingriffsbereich), Totholzhaufen und Sandflächen anzulegen.
- c) Erhalt und Schaffung von Ersatzhabitaten für Schmetterlinge
- Teilbereiche der Grünflächen sind gemäß den Habitatansprüchen der betroffenen Schmetterlingsarten zu entwickeln. Dies lässt sich mit den Habitatansprüchen der Eidechsen integrieren. Die Vegetation ist als Magerrasen mit niedriger und lückiger Vegetation mit z.T. offenen Bodenstellen zu entwickeln. Hierfür kann durch Oberbodenabschub aus dem Plangebiet selbst das Material samt Samen und Pflanzen genutzt werden. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind zu unterlassen.
- 1.6.7 Auf den in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Fläche sind Feuerwehrwegführungen bis zu einer Gesamtfläche von 1.000 m² zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 16

1.7 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.7.1 Pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und zwei standortheimische Sträucher, gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen.
- 1.7.2 Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen gemäß Pflanzenliste im Anhang zu überstellen, mindestens 1 Baum je 6 Stellplätze. Jeder Baum ist in eine mindestens 12 m² große Baumscheibe mit ausreichender Belüftung und Bewässerung zu pflanzen.
- 1.7.3 Für die Einsaat und Bepflanzung der Flächen ist grundsätzlich autochthones Saatgut bzw. Pflanzgut von Mutterpflanzen aus regionalen Herkunftsgebieten gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.
- 1.7.4 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.7.5 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.7.6 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch, gemäß der Pflanzenliste im Anhang, nachzupflanzen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2 in folgender Tabelle „Teilfläche B (GEe)“ genannt) sowie im Industriegebiet (GI in folgender Tabelle „Teilfläche A (GI)“ genannt) sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
Teilfläche A (GI)	61	46
Teilfläche B (GEe)	56	41

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Glänzende oder reflektierende Materialien an den Außenwänden der Gebäude sind unzulässig.

2.2 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die zulässige Dachform und die zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebenanlagen ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- 2.2.2 Wellfaserzement, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.
- 2.2.3 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur auf den Dachflächen und den Gebäudefassaden zulässig. Ausgenommen sind Stellplatzüberdachungen, die der Nutzung von Photovoltaikanlagen dienen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Freistehende Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 2.3.2 Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.3.3 Werbeanlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.3.4 Werbeanlagen an den Fassaden dürfen eine Fläche von insgesamt 30 m² je Fassadenseite nicht überschreiten. Die Größe von Einzelanlagen an Gebäuden darf maximal 10,5 m² (Euronorm) betragen.
- 2.3.5 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch oder naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.6.1 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,0 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2.6.2 Geschlossene, tote Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen sind unzulässig.

2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.8.1 Das unbelastete Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen ist in einem örtlich getrennten Versickerungsbecken ohne vorgeschaltete Regenwasserbehandlung zu versickern.

2.8.2 Das belastete Niederschlagswasser der Hofflächen ist in einem Versickerungsbecken mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage zu versickern.

2.8.3 Beim Anlegen der Versickerungsbecken sind die oberen, undurchlässigen Schichten über die gesamte projizierte Fläche von Sohle und Böschung vollständig auszukoffern und durch ausreichend durchlässiges Kies-Sand-Material zu ersetzen. Die Sohlflächen und Böschungsfächen der Becken sind einzusäen.

2.8.4 Die Bemessung und Bewertung sowie die Beckenbewirtschaftung der Versickerungsbecken ist nach dem aktuellen Stand der Technik vorzunehmen.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz und Naturschutz

3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (ab Seite 30 im Umweltbericht). Vor dem Zeitpunkt des Umsetzens müssen bereits funktionsfähige Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen. Im und um den Eingriffsbereich ist gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten ein Reptilienzaun aufzustellen, der während der Bautätigkeiten aufrechtzuerhalten und seine Funktionsfähigkeit kontinuierlich zu überwachen ist. Versteckstrukturen müssen innerhalb des Plangebiets entfernt werden, um einen Fangenerfolg zu garantieren.

3.1.2 Rodungszeiten / Bauzeitenregelung

Gemäß den Vorgaben zur Vermeidungsmaßnahme (ab Seite 30 im Umweltbericht) sind verschiedene Vorgaben bei den Bauzeiten bzw. bei dem Abfang der Eidechsen zu berücksichtigen. Generell sind Rodungen von Bäumen und Gehölzen nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres.

3.1.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen (genaue Beschreibung der Maßnahmen ab Seite 31 im Umweltbericht):

- Entwicklung einer trockenen-mageren, lückigen und stellenweise dichten Ruderalvegetation, ggf. mit Einsaat mittels autochthonem (gebietsheimischen) Saatgut oder Wiesendruschgut.
- Abschieben des Oberbodens bei nährstoffreichem Boden, der in Form von Erdwällen auf der Fläche belassen wird.
- Entwicklung einer eidechsenfreundlichen Saadmischung (Zielbiotop: Saumvegetation) für ein ausreichendes Nahrungs- und Deckungsangebot.
- Anlage von Steinlebensräumen (u.a. südexponierte Trockenmauern, Steinschüttungen bzw. Steinriegel aus autochthonem Gesteinsmaterial, z.B. Rheinkiesel/Material aus dem Eingriffsbereich), Kleinstrukturen (Totholz, Baumstubben) und Sandflächen.
- Entwicklung von Magerrasen mit niedriger und lückiger Vegetation mit z.T. offenen Bodenstellen. Es kann dafür der Oberbodenabschub aus dem Plangebiet selbst als Material samt Samen und Pflanzen genutzt werden.

Bei den Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), welche bereits vor Baubeginn umgesetzt sein müssen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

Eine dauerhafte Sicherung und eine auf die Bedürfnisse der Reptilienarten abgestimmte Pflege der Ausgleichsstrukturen muss gewährleistet sein. Dies beinhaltet z.B. das Entfernen von Gehölzaufkommen, um ein Überwachsen der Habitatstrukturen durch Vegetation zu verhindern, eine partielle Mahd unter Belassen von Altgrassteifen zur Schaffung eines mosaikartig strukturierten Lebensraums, die Erneuerung von Totholz. Sobald Tiere auf die Ausgleichsflächen umgesetzt wurden, sollen die

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 16

Zeitpunkte und das Vorgehen bei der Nachpflege mit der Umweltbaubegleitung abgestimmt werden, um eine Gefährdung zu vermeiden. In den ersten zwei Jahren nach Anlage ist mit erhöhtem Pflegeaufwand zu rechnen.

- 3.1.4 Die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne oder mit nur geringem UV-Anteil mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, eine maßvolle, gleichmäßige und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen. Eine direkte Beleuchtung der zeichnerisch festgesetzten Flächen F1 und F2 (u.a. Ausgleichshabitat für Reptilien) ist zu vermeiden.
- 3.1.5 Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.
- 3.1.6 Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und die Wiederverwertung ist der Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden.
- 3.1.7 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.
- 3.1.8 Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.2 Lärmschutz

- 3.2.1 **Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE1 und GEE2)**
Mit den berechneten Emissionskontingenten sind in Richtung des Campingplatzes voraussichtlich nur „ruhige“ Bereiche von Betrieben im Tagzeitraum und eine eingeschränkte Nutzung im Nachtzeitraum möglich. Die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1 und GEE2) eignen sich insbesondere für ein Verwaltungsgebäude ohne relevanten Nachtbetrieb. Aus der Kontingentierung lassen sich folgende allgemeinen Hinweise und Empfehlungen ableiten:
- Keine lärmintensiven Bereiche oder hochliegenden Quellen in Richtung Süden (Tore, Verladung, Gabelstapler, etc.)
 - Wenige Öffnungsflächen (Fenster etc.) nach Süden
 - Ausrichtung der Quellen nach Norden zur Ausnutzung der Abschirmwirkung durch Verwaltungsgebäude
 - Parkplätze, welche im Nachtzeitraum genutzt werden, sind mit ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen zu versehen
- 3.2.2 **Industriegebiet (GI)**
Im Industriegebiet (GI) ist ein Nachtbetrieb bei ausreichender Abschirmung von lärmintensiven Bereichen oder Schallquellen in Richtung des Campingplatzes möglich. Aus der Kontingentierung lassen sich folgende allgemeinen Hinweise und Empfehlungen ableiten:

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 16

- Keine lärmintensiven Bereiche oder hochliegenden Quellen in Richtung Süden (Tore, Verladung, Gabelstapler, etc.)
- Wenige Öffnungsflächen (Fenster etc.) nach Süden
- Errichtung einer Lärmschutzwand oder Riegelbebauung entlang der gesamten südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets

3.3 Denkmalschutz

3.3.1 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.

3.3.2 Nach Aussagen des Landesamts für Denkmalpflege befindet sich ein Doppelgruppenunterstand mit angehängtem Kampfraum, der Teil der Sachgesamtheit der Westbefestigung war, im Plangebiet. Dieses Bunkerbauwerk steht unter Denkmalschutz. Maßnahmen im und am Kulturdenkmal und dessen Bestandteilen dürfen grundsätzlich nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden vorgenommen werden.

3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Altlasten

Die im Jahre 2016 durchgeführte umwelttechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Solum aus Freiburg empfiehlt, bei Auftreten von bisher nicht erkannten Belastungen bzw. ausfälligen Bodenmaterial (z.B. im Bereich der Bunkeranlagen) einen fachkundigen Gutachter heranzuziehen.

3.6 Kampfmittel

Von Seiten des Ingenieurbüros Terrasond Kampfmittelräumung GmbH wurden bereits 2016 Oberflächensondierungen durchgeführt. Da Munition im Bereich des Bunkerbauwerks aufgefunden wurde, sind weitere Kampfmittelerkundungsmaßnahmen durchzuführen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 16

3.7 Bodenschutz

3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.7.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.9 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

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Joachim Schuster

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

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

Stadt Neuenburg am Rhein, den

Bürgermeister
Joachim Schuster

Bürgermeister
Joachim Schuster

ANHANG: PFLANZENLISTE

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 20 – 25 cm
- Obstbäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Markgräfler Rheinebene“ (Nr. 200), daher ist das zu berücksichtigende Herkunftsgebiet „Oberrheingraben“ (Nr. 6).

Zusammensetzung:

Standortgerechte, heimische Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanooides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche

Hinweise: Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Obstbaumarten

<i>Juglans regia</i>	Nussbaum
<i>Malus sylvestris</i> - Sorten	regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeere
<i>Prunus avium</i> - Sorten	regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger u.a.)
<i>Pyrus domestica</i> - Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 16

Sorbus torminalis

Elsbeere

Sträucher

Corylus avellana

Gewöhnliche Hasel

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Crataegus laevigata

Zweiggriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Euonymus europaeus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Frangula alnus

Faulbaum

Ligustrum vulgare

Liguster

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus padus

Gewöhnliche Traubenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus cathartica

Kreuzdorn

Rosa canina

Hundsrose

Salix alba

Silber-Weide

Salix cinerea

Grau-Weide

Salix purpurea

Purpur-Weide

Salix rubens

Fahl-Weide

Salix triandra

Mandel-Weide

Salix viminalis

Korb-Weide

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Gehölze für sonstige Flächen (beispielhafte Vorschlagsliste):

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 – 20 cm

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

Corylus colurna

Baumhasel

Carpinus betulus 'Frans fontain'

Hainbuche

Cercis siliquastrum

Gewöhnlicher Judasbaum

Crataegus laevigata 'Paulii'

Rotdorn

Crataegus prunifolia 'Splendens'

Pflaumenblättriger Weißdorn

Fraxinus ornus

Blumen-Esche

Prunus cerasifera

Kirsch-Pflaume

Sorbus aria

Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Eberesche

Liriodendron tulipifera

Tulpenbaum

Liquidambar styraciflua

Amberbaum

Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Stadtbirne

Prunus-Sorten

Kirsche

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 16

Solitärgehölze u. Ziergehölze

<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
Cornus-Arten	Hartriegel
<i>Buddleia davidii</i>	Sommerflieder
<i>Deutzia spec.</i>	Deutzien
<i>Forsythia spec.</i>	Forsythie
<i>Kolkwitzia spec.</i>	Kolkwitzien
<i>Magnolia spec.</i>	Strauchmagnolien
<i>Malus</i> 'Hillierie'	Zierapfel
<i>Philadelphus spec.</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Spiraea spec.</i>	Spiersträucher
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Immergr. Schneeball
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder
<i>Juniperus chinensis/sabina</i>	Nied. Wacholderarten
<i>Ribes spec.</i>	Zierjohannisbeere
<i>Rosa spec.</i>	Strauchrosen
<i>Caragana arborescens</i>	Erbsenstrauch
<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra'	Zierkirsche
<i>Prunus sargentii</i>	Zierkirsche
<i>Prunus serrulata</i> 'Kanzan'	Zierkirsche

Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranstaup, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat ohne Schadstoffe mit einer Schichthöhe von mindestens 10 cm (heimische Arten fettgedruckt)

Stauden

<i>Campanula portenschlagiana</i>	Dalmatiner Polster-Glockenblume
<i>Campanula poscharskyana</i>	Hängepolster Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke
<i>Gypsophila repens</i>	Teppich-Schleierkraut
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Saponaria ocymoides</i>	Kleines Seifenkraut
<i>Satureja montana</i> ssp. <i>illyrica</i>	Ilyrisches Bohnenkraut
<i>Saxifraga paniculata</i>	Trauben-Steinbrech
<i>Sempervivum</i> -Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Bodendecker/Flächenpflanzen

<i>Cerastium arvense</i>	Teppich-Hornkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Potentilla neumanniana</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sedum lydium</i>	Kleinasien-Sedum
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 16 von 16

Sedum kamtschaticum

Sedum reflexum

Sedum sexangulare

Sedum spurium

Thymus doerferi 'Bressingham'

Thymus serpyllum

Kamtschatka-Fetthenne

Tripmadam

Milder Mauerpfeffer

Kaukasus-Fetthenne

Bressingham Thymian

Kriechender Thymian

Gräser

Festuca cinerea

Festuca punctoria

Koeleria glauca

Blau-Schwingel

Stachel-Schwingel

Blaugraues Schillergras

Zwiebel- Knollenpflanzen

Allium caeruleum

Allium cernuum

Allium flavum

Allium senescens* ssp. *montanum

Allium sphaerocephalon

Iris-Barbata-Nana in Sorten

Blau-Lauch

Nickender Lauch

Gelber Lauch

Berg-Lauch

Kugel-Lauch

Kleine Bart-Iris in Sorten