

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i. V. m. §§ 1-22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S.65/73)

I.1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Die Flächen im Geltungsbereich werden als **Gewerbegebiet (GE1+2)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im GE1 und GE2

die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Offene (einem Betrieb untergeordnete) Lagerflächen, soweit sie nicht 30% der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind

im Sinne des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht mit der Produktion an Ort und Stelle im Zusammenhang stehen
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art

Ausnahmsweise zulässig sind

im Sinne des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich¹ untergeordnet ist.

Sonstige Ausnahmen sind nicht zulässig.

I.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 21 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Höhe von Gebäuden wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über der festgelegten Höhe baulicher Anlagen sind bis 25 % der senkrechten Draufsicht der Dachflächen und bis zu einer Höhe von 4m über der festgesetzten Höhe zulässig, soweit sie mindestens 4m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

Im GE1 sind außerdem maximal 12 Silos mit einem Durchmesser von maximal 7 m und einer Höhe von maximal 30 m zulässig. Eine abweichende Anzahl oder andere Durchmesser sind ebenfalls zulässig, sofern das Gesamtvolumen das vorstehende nicht überschreitet.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird auf 144,20 m ü. NN +/- 50 cm festgesetzt.

¹ Zur Auslegung der Festsetzung wird auf den Hinweis in Ziffer III.11 verwiesen

Die festgesetzte EFH darf um mehr als 50 cm bis zu 80 cm unterschritten werden, wenn die bauliche Anlage gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt wird.

I.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Für die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO jedoch ohne Längenbegrenzung.

I.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

I.5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Garagengeschosse:

Innerhalb des im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bereichs des GE sind gem. § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO im Erdgeschoss, auf mindestens 2/3 der darüberliegenden Geschossfläche, nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig (Garagengeschosse). Weitere Stellplätze und Garagen außerhalb der Gebäude sind zulässig.

I.6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen die Ver- oder Entsorgung des Plangebietes dienen sind ausnahmsweise auch in hierfür nicht gesondert festgesetzten Flächen zulässig, wenn ohne sie eine ordnungsgemäße Ver- oder Entsorgung des Plangebietes nicht sichergestellt werden kann.

I.7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Landesstraße 75 und der Landesstraße 98 ist ein jeweils 20,0 m breiter Streifen, gemessen vom jeweiligen Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bereiche sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen.

I.8. Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücke zugefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Die Zufahrten für Kunden sowie die An- und Abfuhr von Rohstoffen und Waren sind nur aus der Kraftwerkstraße zulässig.

I.9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Trinkwasserbrunnen zur Eigenwasserversorgung herzustellen. Für die Wasserentnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

I.10. Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen hierdurch nicht überschritten werden.

I.11. Flächen und Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Schmutzwasser

Die anfallenden Schmutzwässer sind im Norden des Gebietes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Strietgrabens ist eine Fläche für die Herstellung eines Schmutzwasserpumpwerks im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Regenwasser

Das gesamte Oberflächenwasser ist über belebte Bodenzonen in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen auf dem Grundstück zu versickern.

Sofern eine weitergehende Regenwasserreinigung erforderlich ist, dürfen nur Substrate mit entsprechenden Reinigungsleistungen und bauaufsichtlicher Zulassung zum Einsatz kommen.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz BW in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen und zu dimensionieren.

Für die Versickerung von Oberflächenwässern ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, in diesem Zuge ist der Nachweis entsprechender Flächen und Entwässerungssysteme zu erbringen.

Zur Befestigung der außerhalb von Gebäuden liegenden Stellplätze dürfen, soweit zulässig, nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. "Ökopflaster", Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor 0,3 erfüllen.

I.12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentlich

Entlang der Landesstraße 75 / 98 und der Kraftwerkstraße sind im zeichnerischen Teil öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) mit zu erhaltendem Baumbestand festgesetzt. Außerhalb der Zufahrtsverbote nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb der östlichen Grünfläche (Kraftwerkstraße) zwei Grundstückszufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 10m zulässig.

Privat

Entlang des Strietgrabens werden zusätzlich zu den erforderlichen Gewässerrandstreifen beidseitig jeweils 5 m breite private Grünflächen festgesetzt. Diese sind gärtnerisch anzulegen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten. Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

I.13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)

Strietgraben

Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Strietgraben ist ein Gewässer 2. Ordnung und ist in seiner Funktion, auch nach der Verlegung zu erhalten. Hierzu sind beidseitig nachrichtlich Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung, dargestellt. Zusätzlich sind beidseitig nochmals jeweils 5m breite Grünstreifen angeordnet. Die Maßnahmen zur Bepflanzung des verlegten Strietgrabens sind zu beachten (siehe auch Festsetzungen unter I.14 - Verlegung Strietgraben).

Zur Herstellung von Überfahrten darf der Graben an maximal drei Stellen überquert werden, der lichte Abstand zwischen den Querungen (in Gewässerachse gemessen) muss dabei mindestens 30 m betragen. Die Rohrdurchlässe müssen eine lichte Weite von min. 60cm aufweisen. Die Querungen dürfen eine Nutzbreite von 6,00m nicht überschreiten.

HQ extrem

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 6a BauGB im zeichnerischen Teil nachrichtlich als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

I.14. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dacheindeckung

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

Außenbeleuchtung

Unabgeschirmte nach Westen und Süden gerichteten Fassadenflächen dürfen nicht direkt beleuchtet werden. Die Nutzfläche zwischen diesen Fassaden und der Grundstücksgrenze darf lediglich bodennah, mit insektenfreundlichen, bedarfsgesteuerten Lampen soweit beleuchtet werden, wie es die Vorgaben zur Arbeitssicherheit erfordern.

Fassadenbegrünung

Unverschattete, Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 30% der Gesamtfläche und einer Ausrichtung nach Westen oder Süden, die nicht unmittelbar an betriebliche Lager- oder Verkehrsflächen angrenzen, sind zu begrünen. Die Pflanzbereiche sind ausreichend zu dimensionieren (Pflanzbeete mindestens 0,5 m² Fläche mit einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 1,0 m³) Als Richtwert für die Pflanzung gilt eine Pflanze pro 5lfm Fassadenfläche. In begründeten Ausnahmefällen, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden.

Verlegung Strietgraben

Entlang des verlegten Strietgrabens ist mit zeitlichem Vorlauf eine neue Ufergehölz-Leitstruktur für Fledermäuse durch Pflanzung einer N-S-gerichteten Baumreihe mit einer Mindesthöhe von 5 m mit einem Abstand von mindestens 20 m zur L 98 und 10 m zur nächsten Beleuchtung aufzubauen. Die Entfernung des Ufergehölzes entlang des bestehenden Grabens darf erst nach

Funktionsfähigkeit der neuen Uferbepflanzung erfolgen. Von einer Funktionsfähigkeit ist auszugehen, wenn der Kronenschluss hergestellt bzw. eine schlüssige Verbindung mittels heckenartigem Unterwuchs aufgewachsen ist und ein Blendschutz gegenüber Lichteinwirkungen gegeben ist.

I.15. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen sind im zeichnerischen Teil in separater Karte dargestellt.

AGM-0 Sichtschutzhecke (Flurstück 1283) Feldhecke mit südexponiertem Saumstreifen

0,63 ha, Eigentümer Gemeinde

Biotopaufwertung siehe Tab. 22 (Umweltbericht)

Vermeidungsmaßnahme für lichtempfindliche Fledermäuse und Wildtiere,
Habitataufwertung für Vögel, Ersatzhabitate für Zauneidechse

Maßnahmenbeschreibung:

Anlage als Feldhecke mit südexponiertem Saumstreifen, optimaler Herstellungszeitraum ist Herbst. Je 50 %iger Baum-/Strauchanteil als dichte Heckenpflanzung mit engen Pflanzabständen. Um eine möglichst weitreichenden Lichtschutz zu bieten, sind schnell und hochwüchsig wachsende Arten zu verwenden:

Baumarten z. B. Zitterpappel, Bergahorn, Spitzahorn, Linde und Buche

Straucharten z. B. Feldahorn, Salweide, Schwarzer Holunder, Hasel, Roter Hartriegel, Schneeball, Pfaffenhütchen und Schlehe.

Die Pflanzen müssen heimisch sein, Zucht- oder Ziervariationen sind ausgeschlossen.

Es ist ein ca. 2 m breiter Gras-/Krautsaum aus regionalem Saatgut oder aus Mähgutübertragung anzulegen.

AGM-1 / AGM 3-6 Ackerbrache (Flurstücke 5330, 1283, 1284) artenreiche Wiese / Altgrasstreifen

1,92 ha, Eigentümer Gemeinde

Biotopaufwertung siehe Tab. 22 (Umweltbericht) mit Anrechnung für das Ökokonto Neuried

Wanderkorridor für Wildtiere, zusätzlich Habitataufwertung für Bodenbrüter und Zauneidechse

Maßnahmenbeschreibung:

Anlage als artenreiche Wiese für 2-3 Jahre (1-2 schüurig, Entwicklungspflege), dann Altgrasstreifen mit Mahd alle 2 Jahre. Die Wiese ist aus regionalem Saatgut oder aus Mähgutübertragung aus der Region anzulegen. Ausbringen

von mind. 40 Reisigbündel aus jeweils 1 m³ locker aufgeschichtetem Holz und Reisig im Abstand von 10 – 25 m, zum Schutz gegen Überwachsen durch Brombeeren o.ä. auf Kunststoffmatten gelagert.

Zweimal jährlich Mahd in einem Radius von 7–10 m um die Reisigbündel in den Zeiträumen 20. Mai - 20. Juni und 20. August - 20. September.

**AGM-2 Ufer-/Feldgehölz (Flurstücke 1283/1, /2, /3, /31)
Saumstreifen als artenreiche Wiese / Altgrasstreifen**

0,97 ha, Eigentümer Gemeinde

Biotopaufwertung siehe Tab. 22 mit Anrechnung für das Ökokonto Neuried
Wanderkorridor für Wildtiere, zusätzlich Habitataufwertung für Fledermäuse,
Gehölzbrüter, Zauneidechse

Ersatz für gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich

Maßnahmenbeschreibung:

Erweiterung der lückigen Ufergehölzgalerie vorzugsweise durch Gehölzübertrag bei Umverlegung des Strietgrabens (Sicherung des lokalen Genpools der Weidengebüsche, Förderung einer deutlich schnelleren vollen Funktionsfähigkeit der Ufergehölze), alternativ Gehölzpflanzung, zu verwendete Arten: Salweide und Ohrchenweide

Anlage Saumstreifen als artenreiche Wiese mit regionalem Saatgut oder Mähgut mit wachstumsangepasster Mahd für 2-3 Jahre (Entwicklungspflege), dann Altgrasstreifen mit Mahd alle 2 Jahre

I.16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Lärm

Der detaillierte Nachweis über die Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten ist im Zuge des Bauantrags- / Kenntnissgabeverfahrens zu erbringen.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Büro-, Sitzungs- und Aufenthaltsräume o.ä.) sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens gültigen Fassung einzuhalten, ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Hierbei sind die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten entsprechend festgesetzten Lärmpegelbereiche zu Grunde zu legen².

² Siehe auch Lärmtechnische Berechnungen, ita Freiburg vom 10.10.2003 (Anlage zur Begründung)

I.17. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Außerhalb von Gebäuden liegenden Stellplätze sind zur Verschattung mit Bäumen zu überstellen. Pro 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzgrube ist gemäß den "Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) herzustellen. Baumarten und -sortenauswahl gemäß Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK 2017) unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortbedingungen.

Die bestehenden und neu zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen zu ersetzen

I.18. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte wie folgt festgesetzt:

Gewässerrandstreifen "Strietgraben" zugunsten der Gemeinde Neuried:

Innerhalb eines 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens (gemessen ab Oberkante Böschung) beidseitig des öffentlichen Gewässers "Strietgraben" wird zur Sicherung der Unterhaltungs- und Pflegearbeiten ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Stromleitung zugunsten Netze Mittelbaden:

Zugunsten des Betreibers wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die 20KV-Stromleitung darf auf einer Breite von 2,50 m beidseits der Leitung nicht überbaut³ werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind Baumpflanzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Erdgashochdruckleitung zugunsten Netze:

Zugunsten des Betreibers wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erdgashochdruckleitung DN 400 PN 16 mit einer Schutzstreifenbreite von 3,00 m beidseits der Leitung festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens ist die

³ Nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, Mauern u. ä., Oberflächenbefestigungen aus Beton, Dauerstellplätze, die Lagerung von schwer transportierbaren Waren sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können. Mit Zustimmung des Betreibers ist der Bau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Stellplätze sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

Leitung von Bebauung⁴ und massiver Bepflanzung (z.B. durch Bäume) freizuhalten. Auf das DVGW-Regelwerk GW 125, bzw. das wortgleiche Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau wird verwiesen. Ebenfalls dürfen innerhalb des Schutzstreifens keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien ist im Schutzstreifen unzulässig.

Medienkabel zugunsten Deutsche Telekom AG

Zugunsten des Betreibers wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Medienkabel dürfen auf einer Breite von 2,50 m beidseits der Achse der Leitungstrasse nicht überbaut³ werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind Baumpflanzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Schmutzwasserdruckleitung zugunsten der Technischen Dienste Kehl

Zugunsten des Betreibers wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Druckleitung darf auf einer Breite von 1,50 m beidseits der Achse der Leitungstrasse nicht überbaut³ werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind Baumpflanzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

⁴ Nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, Mauern u. ä., Oberflächenbefestigungen aus Beton, Dauerstellplätze, die Lagerung von schwer transportierbaren Waren sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können. Mit Zustimmung des Betreibers ist der Bau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Stellplätzen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

II.1. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierte Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie blickoffen ausgeführt werden und die Sicht von den öffentlichen Verkehrsflächen auf das Grundstück nicht wesentlich einschränken.

II.2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden zulässig. Sie dürfen je Fassadenseite eine Breite von 8,00 m und eine Höhe von 4,00m nicht überschreiten, ein Vortreten vor die Fassade bis zu 60cm ist zulässig. Die Werbeanlage darf hinterleuchtet werden.

Werbeanlagen westlich des Strietgrabens sind aber nur in einem Streifen von maximal 40m Breite zum Fahrbahnrand der Landesstraße 98 zulässig und müssen nach Norden und Osten ausgerichtet sein.

Östlich des Strietgrabens ist außerdem zulässig die Aufstellung von:

- maximal 8 Fahnen mit einer Höhe von jeweils maximal 10,0 m.
- maximal zwei selbstständigen Werbeanlagen mit einer Werbefläche von jeweils maximal 50m². Die selbstständigen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

Allgemein unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände),
- Werbeanlagen mit sich bewegenden Bauteilen (z.B. Rollbänder, Prismenwerbeanlagen). Dies gilt nicht für Fahnen an Fahnenmasten.
- Werbeanlagen innerhalb der Freihaltezone entlang der Landesstraßen

Von der Landesstraße 98 sowie von der Landesstraße 75 aus einsehbare Werbeanlagen mit jeglicher Textaussage sind unzulässig. Der eigene Firmenname ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

II.3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

III. Hinweise

Auf das Merkblatt "BEBAUUNGSPLAN" des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – wird verwiesen.

III.1. Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "ba´sic Süd" auf Gemarkung Neuried liegt genau zwischen den Grundwassermessstellen 131/065-0 und 136/065-5. Beide Pegel grenzen nahezu unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Die Werte für die beiden Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Grundwasser- messstelle	niedrigster Grundwasser- stand	mittlerer Grundwasser- stand	höchster Grundwasser- stand	mittlerer höchster Grundwasser- stand (bez. auf die letzten 10 Jahre)
131/065-0	140,38 m ü. NN	141,23 m ü. NN	142,46 m ü. NN	141,92 m ü. NN
Plangebiet (gemittelt)	140,87 m ü. NN	141,54 m ü. NN	142,66 m ü. NN	142,10 m ü. NN
136/065-5	141,36 m ü. NN	141,85 m ü. NN	142,85 m ü. NN	142,28 m ü. NN

Bei Hochwasserereignissen, kann trotz umfassender Vorsorgemaßnahmen (Kulturwehr Kehl-Straßburg) ein Überschreiten der Grundwasserstände nicht restlos ausgeschlossen werden, so dass von Grundwasserständen bis in den Bereich der vorhandenen Geländeoberkante (GOK) ausgegangen werden muss.

Der bekannte höchst gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Im Fall eines Retentionsbetriebes beim Kulturwehr Kehl / Straßburg und der Polder Altenheim in Verbindung mit einem stärkeren Niederschlagsereignis muss damit gerechnet werden, dass die Grundwasserstände die Geländeoberkante erreichen.

Bauen im Grundwasser

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Die Erteilung der Erlaubnis steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis).

Für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

III.2. Hochwasserschutz

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Diese regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

III.3. Gewässer II. Ordnung / Gewässerrandstreifen

Im „Gewässerrandstreifen“ sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- der Umbruch von vorhandenem Grünland,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,

- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.“

Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg – Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Der Leitfaden ist im Internet frei erhältlich auf: <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/255462/>

III.4. Bodenschutz / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere des §4 wird hingewiesen.

III.5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

III.6. Denkmalschutz / Archäologische Funde

Im Plangebiet liegen nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl keine Flächen innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de),

zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

III.7. Erdwärmesonden

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist mit Beeinträchtigungen des Grundwassers bis in das Niveau von ca. 20 m ü. NN nicht zu rechnen, erst unterhalb wegen potentieller Stockwerksverbindungen. In diesen Fällen ist dann eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

Die Vorgaben des aktuellen Leitfadens für Erdwärmesonden (derzeitiger Stand: UM, 2005) sind zu beachten.

Der Bau von Erdwärmesonden ist grundsätzlich möglich, da der Standort außerhalb von Wasser- und Quellschutzgebieten liegt. Bei größeren Bohrtiefen (s. u.) ist am Standort mit sulfathaltigem Grundwasser im Untergrund zu rechnen. Die Verwendung von sulfatbeständigem Zement ist dann erforderlich. Im tertiären Festgestein ist Gips-/Anhydritführung nicht auszuschließen. Bohrungen, die bis in diese Formation reichen, erfordern eine geologische Begleitung der Bohrung.

Auf die über das Informationssystem ISONG erhältlichen Informationen zum Bau von Erdwärmesonden im Plangebiet wird verwiesen.

III.8. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung/Störung von streng geschützten Arten und damit der Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Maßnahmen im Umweltbericht (z. B. Gehölzrodungen am Strietgraben außerhalb der Brutzeit nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Anfang März durchführen, Vergrämungsmaßnahmen für Zauneidechsen) zu beachten.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Umsetzung der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Darüber hinaus ist zur dauerhaften ökologischen Funktionssicherung der CEF-Maßnahmen ein Monitoring bis zur vollständigen und abgeschlossenen Bebauung durchzuführen. Zwischen- und Endbericht sind der Unteren Naturschutzbehörde jährlich vorzulegen.

III.9. Maßnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen auf Naturgüter

Es wird empfohlen flachgeneigte Dächer (insbesondere untergeordneter Bauten) zu begrünen

Eine Verschattung von Verkehrs- und Lagerflächen durch Baumpflanzungen oder begrünte Pergolen wird, soweit betriebstechnisch möglich, empfohlen.

Soweit möglich soll bei der Herstellung von Außenanlagen (insbesondere von Lagerflächen u. ä.) auf Borde und Aufkantungen über 5 cm Höhe verzichtet werden.

Auf eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten und ähnlichen Bodenöffnungen soll geachtet werden.

Die bestehenden Gehölzflächen entlang des Strietgrabens sollen während der Bauzeit vor der Grabenumverlegung/Rodung vor jeglichem Befahren, Lagern und Abstellen von Material oder Baumaschinen markiert und gesichert (z. B. Flatterband, Bauzaun) werden. Durch das Überfahren mit schweren Baufahrzeugen während der Bauzeit ggf. verursachte Bodenverdichtungen im zukünftigen Gewässerrandstreifen sind nach Bauende zu rekultivieren.

III.10. Militärische Altlasten / Kampfmittel

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg wurde 2003 eine multitemporale Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen als Folge militärischer Einwirkungen im Zeitraum zwischen dem 26.12.1944 und 14.05.1945 vorgenommen.

Die Auswertung hat Anhaltspunkte ergeben, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Die betroffenen Verdachtsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet.⁵

III.11. Hinweise zu den Verkaufsflächen bei Gewerbebetrieben

Es ist davon auszugehen, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 200 m² Verkaufsfläche ausmachen kann.

III.12. Hinweise zur Baudurchführung

Verringerung der Lärm- und Staubbelastigung von Erholungssuchenden und Arbeitenden in der Umgebung ist auf den Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge sowie die Vermeidung von Staubeentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf zu achten.

Schutz vor dem Eindringen von Schadstoffen in den Boden und deren Verlagerung ins Grundwasser soll auf den Einsatz von Baumaschinen und

⁵ Nähere Informationen im Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 25.09.2003, Aktenzeichen: 14.1-1115.8/OG-2019 – siehe Anlage zur Begrünung

Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten geachtet werden. Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der betroffene Boden auszutauschen, der verunreinigte Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

III.13. Leitungsauskunft

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden eine Erkundungs- und Sicherungspflicht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Baubeginn ist mindestens bei den unten genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

bnNetze GmbH	Tullastraße 61	79108 Freiburg i. Br.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Okenstraße 25-27	77652 Offenburg
Netze Mittelbaden GmbH	Lotzbeckstraße 45	77933 Lahr
Unitymedia BW GmbH	Postfach 102028	34020 Kassel
SWARCO V.S.M. GmbH		
Geschäftsbereich Beleuchtung	Sickingenstraße 26-28	10553 Berlin
Technische Dienste Kehl (TDK), Abwasser	Herderstr. 2	77694 Kehl
Technische Dienste Kehl (TDK), Wasser	Herderstr. 2	77694 Kehl

(Stand: September 2017)

Planzeichen

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



GE - Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

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

0,8

10,0

GH max = 25,0 m

GRZ - Grundflächenzahl

BMZ - Baumassenzahl

Höhe baulicher Anlagen

GH - Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

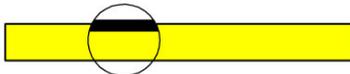


Straßenverkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Schmutzwasserpumpwerk

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 / 6a BauGB)



Gewässerrandstreifen gem. §38 WHG i.V.M. § 29 WG (nachrichtliche Darstellung)



Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen - HQ extrem

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen

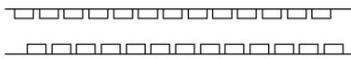


Erhaltung



Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume
Sträucher

9. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für
Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des BImSchG (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen
vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9
Abs. 5 Nr. 3 BauGB) - Kampfmittelverdachtsfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
hinsichtlich zulässiger Höhe der Gebäude



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
hinsichtlich Nutzung der Erdgeschosse

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

GE	a
0,8	10,0
GH max = 25,0 m	

Bauweise

Grundflächenzahl GRZ

Baumassenzahl

Gebäudehöhe



Zweckverband ba´sic



Kehl / Neuried

Bebauungsplan "ba´sic - Süd"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	12.12.2017
frühzeitige Beteiligung	14.05.2018 - 15.06.2018
Offenlage	15.10.2018 - 16.11.2018
Satzungsbeschluss	12.02.2019
In Kraft treten durch Bekanntmachung	24.05.2019

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Zweckverbandes ba´sic übereinstimmen.

Kehl / Neuried, den 22.05.2019

Verbandsvorsitzender
T. Vetrano

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Bau GB in Kraft getreten.

Kehl / Neuried, den 24.05.2019

Grundlage: ALK, Stand: 2016

Plandaten



M. 1 : 1000

Plandatum: 09.01.2019

Bearbeiter: RS Ingenieure, Köhler
Projekt-Nr:
Planformat: 95,0 cm x 44,5 cm

Zweckverband ba´sic
Herderstraße 3, 77694 Kehl
www.ba-sic.de