

**ZWECKVERBAND GEWERBEPARK
BA'SIC, KEHL-NEURIED**

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„INTERKOMMUNALER
GEWERBEPARK BA'SIC“**

VOM 20.12.2004

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Aufhebung bisheriger planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Anhang
- E Verfahrensmerkmale

1 Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB98)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785), durch Gesetz vom 26.11.2001 (BGBl. I S. 3138), vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250), durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

2 Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 8.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Umweltbericht, NATURA 2000 – Verträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbepark ba´sic in Kehl-Goldscheuer und Neuried-Altenheim vom 09.07.2004, BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Oberhausen – Rheinhausen
- Geotechnische Vorerkundung, Stadt Kehl, OT Goldscheuer, Gewerbegebiet „Stockfeld“, erster Zwischenbericht vom 14.08.2002 (Dr. Ing. Orth GmbH Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Karlsruhe).
- Interkommunaler Gewerbepark ELBA (Elsaß / Baden) (*Redaktioneller Hinweis : aktuelle Bezeichnung: Interkommunaler Gewerbepark Ba´sic*) „Abschätzung der Aufschüttmassen“ Erläuterungen, Berechnungen. Wald + Corbe Beratende Ingenieure, Hügelsheim, Dez. 2002

- Aufschüttniveaus im Gewerbegebiet BA`SIC aus Sicht der Entwässerung. Entwurfsplanung, Erläuterungen. Anlage 1.1 Wald + Corbe Beratende Ingenieure, Hügelsheim, Mai 2003
- Gutachten P90/03 vom 10. Oktober 2003 der ITA-Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Freiburg: „Bebauungsplan ‚Interkommunaler Gewerbepark ba`sic‘ in Kehl-Neuried; Ermittlung der zulässigen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Planungsgebiet; Prognose und Beurteilung der Verkehrsgeräuscheinwirkungen von B36, L98-alt und L98-neu auf das Planungsgebiet und auf den südlichen Bereich der Kehler Ortsteile Goldscheuer und Kittersburg; Bestimmung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das Planungsgebiet“.
- Kehl-Neuried, Verkehrsuntersuchung Interkommunaler Gewerbepark ba`sic, Stichwortartige Erläuterungen zur Ermittlung des künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens und den damit verbunden Konsequenzen für das relevante Verkehrssystem, Planungsbüro Kölz, Oktober 2003.
- Historische Untersuchung Gelände der Fa. STG Industriestraße 1, 77694 Kehl-Goldscheuer, Ingenieurbüro Roth&Partner, Karlsruhe vom 11.08.2003
- Altlastenuntersuchung –Grundwassererkundung– Fa. STG, Industriestraße 1, 77694 Kehl-Goldscheuer, Ingenieurbüro Roth&Partner, Karlsruhe vom 01.07.2004
- Emissions- und Immissionsberechnungen Kehl – Goldscheuer, UMEG, Zentrum für Umweltmessungen, Umwelterhebungen und Gerätesicherheit Baden-Württemberg, Karlsruhe, Juni 2004

5 Aufhebung bisheriger planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 SO₁- Sonstiges Sondergebiet - Hotel

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Quartier W3:

Im SO₁ – Gebiet ist als Hauptnutzung ein Hotelbetrieb zulässig.

Ergänzend zum Hotelbetrieb sind folgende Nutzungen zulässig, wenn sie städtebaulich eng in den Hotelbetrieb integriert sind, ihm funktional zugeordnet und in Nutzung, Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:

- Betriebe für sportliche Zwecke
- Betriebe für gesundheitliche Zwecke
- Betriebe für kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um die unten genannten nicht zulässigen Arten handelt
- der Versorgung der Hotelgäste dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Versammlungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind:

- Kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und Vergnügungsstätten mit Sex-Darbietungen,
- Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken

A1.2 SO₂ – Sonstiges Sondergebiet – Wohnanlage für vorübergehenden Wohnbedarf

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Quartier W7:

Im SO₂ – Gebiet sind als Hauptnutzung Wohnanlagen für vorübergehenden Wohnbedarf (Service Wohnen / Boarding-House) zur Abdeckung eines Wohnbedarfs von einer auf mindestens eine Woche und max. 9 Monaten begrenzten Wohndauer zulässig.

Ergänzend zu Wohnanlagen für vorübergehenden Wohnbedarf sind folgende Nutzungen zulässig, wenn sie städtebaulich eng in die Wohnanlage integriert sind, ihr

funktional zugeordnet und in Nutzung, Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:

- Betriebe für sportliche Zwecke
- Betriebe für gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung der gewerblichen Wohnanlage dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufenthalts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

A1.3 GE₁ – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Quartiere M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8:

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Logistikunternehmen
- Lagerhäuser
- selbständige Lagerplätze
- offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen.

Nur in den Quartieren **M1, M3, M4, M6, M7** und **M9** sind ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 3 BauGB:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Zusätzlich sind in den Quartieren **M2, M5, M8** und **M10** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

- dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren, wenn die Größe der Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet

Quartiere M1/1, M6/2, S1/1

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Logistikunternehmen
- Lagerhäuser
- selbständige Lagerplätze
- offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zusätzlich sind in den Quartieren **M1/1** und **M6/2** ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 3 BauGB:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind.

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

- dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren, wenn die Größe der Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Zusätzlich ist in dem Quartier **S1/1** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber

Quartiere M3/1, M6/1, S4/1

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Logistikunternehmen
- Lagerhäuser
- selbständige Lagerplätze
- offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen
- Tankstellen
- Einzelhandelsnutzungen (außer der unten .genannten. Ausnahmen)

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um die unten genannten unzulässigen Arten handelt

Zusätzlich sind in den Quartieren **M3/1** und **M6/1** ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 3 BauGB:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind.

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

- untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren, wenn die Größe der Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 ist folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke.

Zusätzlich sind in dem Quartier **S4/1** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO sind folgende Arten der unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- Vergnügungsstätten mit Sex-Darbietungen
- Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken

A1.4 GE₂ – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Quartiere W1, W2, W4, W5, W6:

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Logistikunternehmen
- Lagerhäuser
- offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 3 BauGB sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind.

Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

- untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion für dort produzierte Waren, wenn die Größe der Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

A1.5 Flächenbezogener Schalleistungspegel

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbeparks sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Zulässige Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP in dB(A)/m²:

Quartier	IFSP in dB(A)/m ² Tag 6.00 – 22.00 Uhr	IFSP in dB(A)/m ² Nacht 22.00 – bis 6.00 Uhr
W1	64	50
W2	64	49
W3	60	44
W4	64	50
W5	64	49
W6	64	48
W7	60	44
M1	65	50
M1/1	65	50
M2	65	50
M3	65	50
M3/1	65	50
M4	65	50
M5	65	50
M6	65	50
M6/1	65	50
M6/2	65	50
M7	65	50
M8	65	50
M9	65	50
M10	65	50
S1	65	63
S1/1	65	63
S2	65	63
S3	65	65
S4	65	65
S4/1	65	65
S5	65	63
S6	65	60
S7	65	59
S8	65	58

Die Berechnung der Schallimmissionsanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist unter Einhaltung der folgenden Vorgaben vorzunehmen:

Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich Freibereich und private Stellplatzflächen ohne private Grünfläche

Schallausbreitungsberechnung:	Nach TA-Lärm Ausgabe 1998 in Verbindung mit DIN EN ISO 9613 Teil 2, Ausgabe 1999 ebenes Gelände, keine Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg
Schallquellenhöhe:	2m über ebenem Gelände

A2 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖG1

Nutzung öffentliche Grünfläche: Parkartiger Platz-, Erholungsbereich und Oberflächenentwässerung.

In der öffentlichen Grünfläche werden Fuß- und Radwege, Plätze mit unterschiedlicher Breite, sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen angelegt und dauerhaft unterhalten.

ÖG2

Nutzung der öffentlichen Grünfläche: Sickergräben.

In den öffentlichen Grünflächen werden Sickergräben zur Aufnahme und Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den Bauflächen in die öffentlichen Mulden und zu dessen Versickerung angelegt und dauerhaft unterhalten.

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Baumassenzahl (BMZ), wenn Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorhanden.
- Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe.
- Höhe baulicher Anlagen: Zulässiges Mindestmaß der Gebäudehöhe das nicht unterschritten werden darf, wenn Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorhanden.

Die Höhe von Gebäuden mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die Höhe von Gebäuden mit geneigten Dächern wird zwischen der festgesetzten EFH und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First) gemessen.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis 25 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 4 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 4,0 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

Werden Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf Grundlage der Festsetzung in Ziffer A7 dieses Textteils zugelassen, ohne dass deren Baumasse auf die zulässige Baumasse angerechnet werden muss, dann ist in den Bereichen in denen die maximal zulässige Gebäudehöhe mindestens 25m oder mehr beträgt eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3 m zulässig.
Die Flächengröße des Bereiches mit Höhenüberschreitung darf die Flächengröße der Grundrissfläche des Garagengeschoßes nicht überschreiten.

A4 Höhenlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf + 30 cm über der höchsten Höhe der Erschließungsstraße von der das Baugrundstück erschlossen wird festgesetzt. Bei der Höhenermittlung ist jener Straßenabschnitt maßgebend der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt.

Bei Eckgrundstücken sowie bei zwei- oder mehrseitiger Erschließung ist die Höhenlage der am höchsten gelegenen Erschließungsstraße für die Ermittlung der EFH maßgebend.

Die Straßenhöhen sind per Planeintrag in Form von Höhenquoten auf der Straßenachse dargestellt. Straßenhöhen in Bereichen zwischen den Höhenquoten sind durch Interpolation zu ermitteln.

Die festgesetzte EFH darf um höchstens 50 cm unterschritten werden, wenn die bauliche Anlage gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt wird. Die festgesetzte EFH darf um höchstens 50 cm überschritten werden.

Die Höhe befestigter Grundstücksflächen darf die höchste anliegende Straßenachshöhe um maximal 20 cm unterschreiten wenn eine Freispiegelentwässerung gewährleistet werden soll. Tiefer liegende befestigte Flächen sind nur zulässig, wenn eine Entwässerung dieser Flächen mit Hilfe technischer Anlagen (z.B. Hebeanlagen, Rückstausicherung) in den öffentlichen Kanal sichergestellt ist.

Unbefestigte Teile des Baugrundstücks müssen nicht angehoben werden, wenn gewährleistet ist, dass Niederschlagswasser auf diesen Flächen ungehindert versickern kann.

(Siehe auch Ziffer A10.1)

A5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: Im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

A6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

A7 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a (1) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise ist es zulässig dass die Baumasse von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden auf die zulässige Baumasse nicht angerechnet wird, wenn die Oberkante der Decke über dem höchstgelegenen Garagengeschoss die Höhe der festgesetzten EFH um nicht mehr als 3,00m überschreitet.

A8 Nebenanlagen

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

Untergeordnete Nebenanlagen als Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Selbständige Werbeanlagen sind nur im Rahmen der unter Ziffer B2 getroffenen Festsetzungen zulässig.

Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen sind innerhalb der straßenbegleitenden Geh- und Leitungsrechte (siehe Ziff. A11) nicht zulässig.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch in nicht hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig, wenn ohne Sie eine ordnungsgemäße Versorgung des Plangebietes nicht sichergestellt werden kann.

A9 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A9.1 Pflanzbindung

pb1 Pflanzbindung: Einzelbäume

Die gekennzeichneten, vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Alle Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Bau- maßnahmen ausreichend zu schützen.

A9.2 Pflanzgebote

An den dargestellten Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Fest- setzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. (Pflanzenlisten für die Pflanzgebote pfg sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.)

pfg1: Randeingrünung

Auf den mit pfg1 gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Gehölzstreifen aus Sträuchern und Bäumen entsprechend Pflanzenliste anzulegen.

Am Ostrand der Quartiere S1 und S1/1 sowie am Südrand der Quartiere S1, S3, S5, S7 und S8 sind dabei mindestens 1 Strauch je 2m² Pflanzgebotsfläche und Bäume so zu pflanzen, dass von keiner Stelle der Pflanzgebotsfläche der Abstand zum nächstgelegenen Baum größer als 7m ist.

pfg2: Gärtnerische Gestaltung

Die mit pfg2 gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Wiesen- oder Staudenfläche anzulegen und zu pflegen. Zu- und Abfahrten, Ge- bäudezugänge, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanla- gen (entsprechend Ziff. B2) sind in den pfg2-Flächen zulässig.

pfg3: Wegebegleitgrün

Die mit pfg3 gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Wiesen- oder Staudenfläche anzulegen und zu pflegen.

pfg4: Randgrün zu den Hauptverkehrsstraßen

Die mit pfg4 gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen.

pfg5: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

Auf den festgesetzten Standorten sind Laubbäume entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 10,0 m² nicht unterschreiten. Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden.

pfg6: Einzelbäume auf privaten Flächen

Auf den festgesetzten Standorten sind Laubbäume I. oder II. Ordnung entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 10,0 m² nicht unterschreiten. Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden. Bäume auf privaten Grundstücksflächen müssen mit dem Stamm einen Abstand von mind. 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu Geh- und Leitungsrechten einhalten.

pfg7: Bepflanzung auf den Verkehrsgrünflächen entlang der L98-neu

Die festgesetzten Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen und mit mindestens einer straßenbegleitenden Baumreihe gemäß Pflanzliste, Ziffer 1 (siehe Anhang) zu bepflanzen. Der Mindestabstand zwischen Mittelachse Baumstamm und bestehendem Fahrbahnrand darf 4.50m nicht unterschreiten. Die Anzahl der Bäume je Baumreihe darf 7 Stück je 100lfm Straßenlänge nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Bäumen können variiert werden wenn im Durchschnitt innerhalb der festgesetzten Flächen die geforderte Anzahl von Bäumen nicht unterschritten wird. Zwischen dem bestehenden bzw. dem geplanten straßenbegleitenden Geh- Rad- und Wirtschaftsweg und der L98-neu sind außerdem frei wachsende, unterbrochene, lineare Heckenstrukturen als Sicht- und Blendschutz zu pflanzen.

pfg8: Einzelbäume auf Quartiersplätzen

Auf den Quartiersplätzen M, S und W ist je 150 m² Platzfläche mindestens ein Laubbaum entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 – 20 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Kleinere Baumscheiben sind nur zulässig wenn sie unmittelbar an unbefestigte, gärtnerisch angelegte Flächen von mindestens 10 m² Größe angrenzen. Baumscheiben mit weniger als 6,0 m² Fläche sind nicht zulässig.

pfg9: Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen

Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden und die nicht als Stellplatzflächen genutzt werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,4 m zu überdecken und zu begrünen.

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe mindestens 16 cm) zu pflanzen.

pfg10: Fassadenbegrünung

In den Quartieren M3, M3/1, M6, M6/1, M6/2, S1, S3, S5, S7, S8, W4, W5, W7 sind öffnungslose, zur freien Landschaft oder zu Waldflächen hin orientierte Wand- und Fassadenflächen mit einer Gesamtfläche von 60m² oder mehr zu mindestens 70 % entsprechend Pflanzliste zu begrünen.

A10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Entwässerung

Niederschlagswasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (z.B. Dachflächen) ist den offenen öffentlichen Sickergräben und öffentlichen, zentralen Sickermulden zuzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück (z.B. in Zisternen) vor Übergabe in die Sickergräben und Mulden ist zulässig. (siehe auch Hinweis C5).

Niederschlagswasser von schädlich verunreinigten privaten Flächen ist einer dezentralen Vorbehandlung (Reinigung) auf den entsprechenden Grundstücken zu unterziehen und dann dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zuzuleiten.

Private Grünflächen sind nicht gefasst zu entwässern. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt vor Ort flächig zu versickern. Eine Retention des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück (z.B. in Zisternen) vor der flächigen Versickerung ist zulässig. (siehe auch Hinweis C5).

Das Niederschlagswasser auf öffentlichen Fahrflächen ist in Regenwasserkanälen zu fassen und über zentrale Retentionsbecken in den Vorfluter abzuleiten.

A10.2 Grundwasserschutz

Zur Herstellung der Abdichtung von Grundwasser berührenden Bauteilen dürfen keine Stoffe verwendet werden von denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgehen kann.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberkante sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

A10.3 Beläge von befestigten Außenanlagen

Ebenerdige PKW-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen), Fußwege und notbefahrbar Wege sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen

A10.4 Dachdeckung

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

A10.5 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung von Verkehrsflächen, Stellplätzen, Fassadenbeleuchtung) sind ausschließlich insektenschonende Lampen (z.B. Natriumdampflampen) zu verwenden.

Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen.

Nach oben abstrahlende Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

Lichtquellen für Außenbeleuchtungen jeglicher Art sind in über 12m Höhe nicht zulässig.

Für Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich Planflächenstrahler mit horizontalem Leuchtenabschluss zu verwenden.

Werbeanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn sie weder vom „Unteren Wald“ im Westen, noch von der „Schutterterniederung“ im Osten des Geltungsbereiches aus einsehbar sind.

(Siehe auch Hinweis C13)

A10.6 Schutz gegen Vogelschlag

In den Quartieren W3,W4, W5, W6 , W7 und S8 sind nach Süd-Osten, Süden, Süd-Westen, Westen oder Nord-Westen orientierte durchsichtige und verspiegelte Fassadenteile (z.B. Fenster, Glasbrüstungen, selbstständige Scheiben) für Vögel von außen sichtbar zu machen. Hierzu ist die gesamte durchsichtige oder reflektierende Fassadenoberfläche in einem Maximalabstand von 10cm auf einer Breite von jeweils mindestens 1cm durch undurchsichtige und nicht reflektierende Elemente (z.B. Ätzungen, Aufkleber, Aufdrucke, Vorhängeelemente) zu untergliedern.

Dasselbe gilt in den Quartieren S1 und S1/1 für nach Nord-Osten, Osten, Süd-Osten, Süden und Süd-Westen orientierte durchsichtige und verspiegelte Fassadenteile.

(siehe auch Hinweis C13)

A11 Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR/LR

Die eingetragenen Geh- und Leitungsrechte gelten zugunsten des Zweckverbandes Gewerbepark BA`SIC, der Öffentlichkeit und der Erschließungsträger.

A12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989 einzuhalten.

Hierbei sind die folgenden, nach DIN 4109 festgesetzten Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich V:

Entlang der B36 ein ca. 50m breiter Gebietsstreifen ab Straßenrand in Richtung Ost und West, gemäß Eintrag in die Planurkunde.

Entlang der L98-neu ein ca. 75m breiter Gebietsstreifen ab Straßenrand in Richtung Nord und Süd, gemäß Eintrag in die Planurkunde.

Lärmpegelbereich IV:

Alle anderen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, außer den o.g. Flächen im Lärmpegelbereich V.

A13 Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern (Randeinfassung, Hinterbeton) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

A14 Zufahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

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

A15 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

A15.1 Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,7 m und 2,5 m über Straßenhöhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs freizuhalten

A15.2 Freihaltezone entlang der B 36 und der L 98-neu

Entlang der B 36 und der L 98-neu ist (wie im Plan gekennzeichnet) ein jeweils 20 m breiter Streifen gemessen von den äußeren Fahrbahnrändern von jeglicher Bebauung freizuhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierte Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie blickoffen ausgeführt werden und die Sicht von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück nicht wesentlich einschränken.

Im Bereich der Geh- und Leitungsrechte (gem. Ziff. A11) zwischen den pfg2 Flächen (gem. Ziff. A9.2) und der öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedigungen zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

B2.1 Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als selbständige bauliche Anlagen zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen 2 m Höhe nicht überschreiten. Je Grundstück sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen zulässig. Der Abstand dieser Anlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche darf 15 m nicht überschreiten. Die selbständigen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

B2.2 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.
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm),
- Werbeanlagen in den pfg1, pfg3 und pfg4- Flächen.
- Werbeanlagen innerhalb der Freihaltezone entlang der B36 und L98 (siehe Ziff. A16.2)

B2.3 Von der L 98-neu sowie von der B 36 aus einsehbare Werbeanlagen mit jeglicher Textaussage sind unzulässig. Der eigene Firmenname ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

B2.4 Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

B3 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

C HINWEISE

C1 Bodenschutz

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

C2 Grundwasserschutz

Im Plangebiet liegt der mittlere Grundwasserstand zwischen 140.70m ü. NN. und 141.62m ü. NN. Der höchste historisch bekannte Grundwasserstand aus dem Jahre 1983 betrug zwischen 141.21m ü. NN. und 142.31m 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.

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist möglichst so zu treffen dass die Oberkante der Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für unterirdische Tankanlagen ist der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Werden Gebäudeteile im Grundwasser errichtet, so sind diese wasserdicht (z.B. weiße Wanne) auszubilden. Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes nicht verzichtet werden kann, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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

C3 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt, archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712 – 0 oder der unteren Denkmalschutzbehörde, der Stadt Kehl oder der Gemeinde Neuried anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbe-

hörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

C4 Entwässerung

Unter Ziff. A10.1 dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Entwässerung getroffen. Niederschlagswasser von schädlich verunreinigten Flächen ist demnach erst einer Vorbehandlung zu unterziehen bevor es den zentralen Retentionsanlagen zugeführt werden kann. Die Erfordernis zur Vorbehandlung von Niederschlagswasser richtet sich nach der Art der zu entwässernden Fläche (z.B. LKW-Parkstände, Fahrgassen, Ladezonen) und des zu erwartenden Verschmutzungsgrades. Sie ist im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und im Rahmen des Entwässerungsgesuches zu prüfen und bei Erfordernis dezentral auf dem privaten Baugrundstück vorzusehen.

In sämtlichen W-Quartieren (W1 bis W7) sind öffentliche Regenwasserkanäle für die Entwässerung privater Grundstücksflächen und Retentionsanlagen in Absprache mit dem Grundstückseigentümer nicht vorgesehen. Hier sollen nur solche Nutzungen angesiedelt werden die kein schädlich verunreinigtes Abwasser produzieren.

C5 Zisternen

Zur Entlastung des öffentlichen Netzes der Oberflächenentwässerung wird der Einbau von Privat zu erstellenden Zisternen empfohlen. (siehe auch Ziff. A10.1)

C6 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig.

C7 Schutz baulicher Anlagen gegen Überflutung

Die Höhenlage des Plangebiets liegt zwischen 142 m ü. NN und 144 m ü. N. Die festgesetzte EFH befindet sich ca. +1,50 m über dem bestehenden Gelände und liegt somit im überflutungssicheren Bereich. Wird diese EFH um die zulässigen Werte unterschritten, sind die baulichen Anlagen gegen etwaiges eindringendes Oberflächenwasser zu schützen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziff. A4 Höhenlage in Bezug zur Straßenhöhe festgesetzt. (Siehe auch: Aufschüttelniveaus im Gewerbegebiet BA'SIC aus Sicht

der Entwässerung, Entwurfsplanung, Erläuterungen, Wald + Corbe, Beratende Ingenieure, Hügelsheim, Mai 2003. Diese Untersuchung ist Anlage zum Bebauungsplan.)

C8 Schutz zu entwässernder Grundstücksflächen gegen Überflutung

Grundstücksflächen die im Freispiegel in das öffentliche Regenwasserableitungssystem entwässern, dürfen nicht mehr als 20cm unter der in diesen Bereichen vorhandenen Straßenachshöhe liegen. Diese Flächen befinden sich nicht im Überflutungssicheren Bereich so dass bei Starkregenereignissen mit einem kurzfristigen Einstau dieser Flächen zu rechnen ist. Soll oder muss diese Überflutung ausgeschlossen werden, so ist mindestens die Höhe der festgesetzten EFH einzuhalten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziff. A4 Höhenlage in Bezug zur Straßenhöhe festgesetzt.

(Siehe auch: Aufschütt niveaus im Gewerbegebiet BA`SIC aus Sicht der Entwässerung, Entwurfsplanung, Erläuterungen, Wald + Corbe, Beratende Ingenieure, Hügelsheim, Mai 2003. Diese Untersuchung ist Anlage zum Bebauungsplan.)

C9 Altlastenverdachtsflächen

Eine historische Untersuchung wurde auf dem Gelände der Fa. STG, Industriestraße 1, 77694 Kehl-Goldscheuer vom Ingenieurbüro Roth&Partner, Karlsruhe vom 11.08.2003 durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass sich im Gebietsteil West auf dem Gelände des bestehenden Betonwerkes 20 verschiedene Gefahrverdachtspunkte /-flächen befinden.

Falls Untergrundschiäden an diesen Gefahrverdachtspunkten eintreten sind, war aufgrund der Art der im Gutachten angegebenen Gefahrverdachtspunkte eher von einem lokal begrenzten Umfang auszugehen. Im Bereich der Tankstelle und für die Auffüllung war die Möglichkeit, dass auch Schiäden bzw. Schadstoffgehalte größeren Umfangs vorliegen, naturgemäß nicht auszuschließen.

In Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis wurden auf Basis des Gutachtens vom 11.08.2003 Maßnahmen zur Ermittlung der Grundwassergüte in relevanten Gefahrenverdachtsbereichen durchgeführt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgte auf Grundlage der BBodSchV. Die Ergebnisse sind in dem Bericht „Altlastenuntersuchung – Grundwassererkundung- Fa. STG, Industriestraße 1, 77694 Kehl-Goldscheuer „ des Ingenieurbüros Roth & Partner , Karlsruhe vom 01.07.2004 dargestellt.

An zwei von fünf Untersuchungspunkten wurde dabei eine Überschreitung der zulässigen Prüfwerte der BBodSchV festgestellt.

An Pegel P2 wurden der Prüfwert für AKW deutlich, an Pegel P5 der Prüfwert für Arsen leicht überschritten. Die Pegel sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Die vorliegenden Ergebnisse ergaben insgesamt keine Hinweise, dass auf dem Werksgelände massiven Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Gleichwohl ist lokal mit begrenzten Boden-/Grundwasserbelastungen zu rechnen (z.B. unterirdische Tankbehälter, Kanaltrassen, Abscheider, Waschplätze usw.)

Der Gutachter empfiehlt hierzu während, bzw. im Anschluss an die geplante Beringung des Anwesens die belasteten Bereiche zu lokalisieren und falls erforderlich durch Bodenaustauschmaßnahmen zu beseitigen.

C10 Lärmemissionen durch Gewerbebetriebe

Unter Ziff. A1.5 sind für die jeweiligen Quartiere immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Die Einhaltung der IFSP ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nachzuweisen. (Von der Vorlage kann befreit werden, wenn aus dem Bauantrag und der Betriebsbeschreibung hervorgeht, dass keine lärmrelevanten Maschinen, Betriebsteile oder sonstige Einrichtungen vorgesehen sind.)

C11 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.

C12 Privatflächen im öffentlichen Straßenraum

Es wird darauf hingewiesen, dass die auf Privatgrund neben den Fahrbahnen befindlichen Stellplätze und Gehwege verkehrsrechtlich zum öffentlichen Straßenraum zählen. Auf diesen Flächen gelten die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung.

C13 Natura 2000-Vogelschutzgebiet

Der Gewerbepark ba`sic grenzt an das Natura 2000 Vogelschutzgebiet 7512-401, „Rheinniederung Nonnenweier - Kehl“ und an das FFH-Gebiet 7612-801 „Langgrund“ an.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes sind im Textteil unter den Ziffern A10.5 und A10.6 rechtsverbindliche Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und zur Fassadengestaltung getroffen.

Darüber hinaus wird empfohlen:

- bei Veränderungen an Außenbeleuchtungsanlagen die jeweils nach dem neuesten Stand der Wissenschaft insektenschonendsten Beleuchtungssysteme zu einzusetzen.
- Fenster und andere transparente Bauteile der Fassade zu beleuchteten Innenräumen hin mit Verdunklungseinrichtungen zu versehen die beim Einschalten der Raumbelichtung automatisch schließen.
- zum Schutz nachtaktiver Fluginsekten Außenbeleuchtungen in der Zeit von 0 bis 6 Uhr auszuschalten.
- Bei allen durchsichtigen oder reflektierenden Fassadenoberflächen die in Ziff. A10.6 geforderten Maßnahmen der Oberflächengestaltung zu treffen.
- Bei Veränderungen von transparenten oder reflektierenden Fassadenoberflächen im Sinne der Festsetzung A10.6 die jeweils nach dem neuesten Stand der Wissenschaft optimalen Vogelschutzmarkierungen zu verwenden.

Derzeit sind für den Menschen unsichtbare, aber für Vögel auffällige Markierungen für durchsichtige bzw. reflektierende Oberflächen in der Entwicklung. Diese nutzen die Fähigkeit der Vögel, das für den Menschen unsichtbare UV-Licht wahrzunehmen. Es wird empfohlen auf diese Produkte, sobald sie am Markt erhältlich sind, zurückzugreifen.

C14 Mögliche Kampfmittelbelastung

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg wurde 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.

(Nähere Informationen im Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 25.09.2003, Aktenzeichen: 14.1-1115.8/OG-2019.)

D ANHANG

Pflanzliste

1. Straßenbäume

Als Straßenbäume werden folgende großkronige, standortheimische Laubbaumarten empfohlen:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Ulmen	(Resista-Ulmen)

2. Öffentliches Grün und Randeingrünung privater Bauflächen

Zur Pflanzung in öffentlichen Grünflächen und zur Randeingrünung privater Bauflächen sind folgende standortheimischen Arten zu verwenden:

Mengenempfehlung:

++: große Anzahl, Leitart;
+: kleine Anzahl, Ergänzungsart;
r: einzelne Exemplare

Bäume:

Hainbuche	(Carpinus betulus)	+
Esche	(Fraxinus excelsior)	++
Schwarzpappel	(Populus nigra)	++
Vogelkirsche	(Prunus avium)	+
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)	r
Stieleiche	(Quercus robur)	++
Silberweide	(Salix alba)	++
Winterlinde	(Tilia cordata)	r
Ulmen	(Resista-Ulmen)	+

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	+
Haselnuß	(Corylus avellana)	+
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)	++
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	++
Liguster	(Ligustrum vulgare)	+
Schlehe	(Prunus spinosa)	++
Hundsrose	(Rosa canina)	+
Brombeere	(Rubus fruticosus)	r
Salweide	(Salix caprea)	r
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	r

3. Privates Grün

Bei der Anlage der privaten Freiflächen sollten folgende standortheimischen Arten berücksichtigt werden:

Große Bäume:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Schwarzpappel	(Populus nigra)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Mittlere und kleine Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche = Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Büsche:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornellkirsche	(Cornus mas)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Strauchrosen	(Rosa versch. Sorten)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Zur Verwendung als geschnittene Hecke (z.B. als Einfriedung) werden folgende Arten empfohlen:

Schnitthecke

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornellkirsche	(Cornus mas)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

Für die Fassadenbegrünung werden empfohlen:

Selbstklimmer:

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)

Pflanzen die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen:

Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Geißblatt	(Lonicera-Arten)
Blauregen	(Wisteria sinensis)
Knöterich	(Fallopia aubertii)
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)

E VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2002
§ 2 Abs. 1 BauGB

Vorgezogene Bürgerbeteiligung:
Bürgerinformationsveranstaltung 03.12.2002
Planeinsichtnahme 04.12.2002 – 20.12.2002
§ 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 12.12.2002 – 24.01.2003
§ 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch Verbandsversammlung vom 27.10.2003
§ 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung: 17.11.2003 – 19.12.2003
§ 3 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde am 24.01.2005
gemäß § 10 BauGB durch die Verbandsversammlung des
Zweckverbandes Gewerbepark „BA`SIC“ als Satzung beschlossen.

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 24.01.2005
gemäß § 74 Abs. 7 LBO durch die Verbandsversammlung des
Zweckverbandes Gewerbepark „BA`SIC“ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: 10.03.2005

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB 08.04.2005

Der Bebauungsplan wurde
gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich am 08.04.2005

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden
gemäß § 10 BauGB i. V. m. §74 Abs. 7 LBO rechtsverbindlich am 08.04.2005

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB
durchgeführt wurde.

Kehl, den 10.03.2005

gez.

Gemeinde Neuried (Borchert Bürgermeister)

gez.

Stadt Kehl (Dr. Petry Oberbürgermeister)

Dr. Ing. Gerd Baldauf, Freier Architekt BDA und Stadtplaner