

**Zweckverband Gewerbepark
BA`SIC, Kehl-Neuried**

**„INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK BA´SIC“
2. Änderung**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Teilbereich „Gewerbepark MAGUTI“**

(Fassung vom 03.12.2009)

Textliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

(Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wurden deswegen nicht aufgeführt.)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Örtliche Bauvorschriften

C Hinweise

D Anhang

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Baugrundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

A1 Art der baulichen Nutzung

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

A1.0 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

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
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB bzw. im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO 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.
- Pro Betrieb sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

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 Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet.

Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) sind für das GE auf tags mit 64 dB(A)/m² und nachts mit 48 dB(A)/m² festgesetzt.

Die Berechnung der Schallimmissionsanteile aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln 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: 2 m über ebenem Gelände

A2 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nutzung öffentliche Grünfläche: öffentlicher Grünzug und Oberflächenentwässerung.

In der öffentlichen Grünfläche werden naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen 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)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe.
- Bauweise

Die Höhe von Gebäuden mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB) und der Oberkante Attika gemessen.

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

Haustechnische Anlagen, technische Aufbauten und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind ausnahmsweise zulässig.

A4 Höhenlage

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

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) wird auf + 30 cm gemessen vom Hochpunkt 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 der Hochpunkt der Erschließungsstraße für die Ermittlung der OK FFB maßgebend.

Die festgesetzte OK FFB darf unterschritten werden, wenn die bauliche Anlage gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt wird.

Die Höhe befestigter Grundstücksflächen darf den Hochpunkt der anliegenden Straßenachse um maximal 20 cm unterschreiten, wenn eine Freispiegelentwässerung gewährleistet werden soll. Tieferliegende 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)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgeschrieben.

a: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

o: Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus zu errichten. Die Länge darf 50 m nicht überschreiten.

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.

A8 Nebenanlagen

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

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. 25a und b BauGB)

A9.2 Pflanzgebote

An den dargestellten Standorten sind gemäß den nachfolgend ausgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. (Pflanzlisten im Anhang)

pfg1: Randeingrünung

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

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, Gebäudezugänge, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen (entsprechend Ziff. B2) sind in den pfg2-Flächen zulässig.

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.

Begrünung von Stellplätzen

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, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

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. 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. Zisternen) vor der flächigen Versickerung ist zulässig. (siehe auch Hinweis C5).

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.

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

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 Fuge) 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.

A.10.5 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 12 m Höhe nicht zulässig.

Werbeanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
(Siehe auch Hinweise C 13)

A11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plan sind unterschiedliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

- Die im Plan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des öffentlichen Grundstücks sichern die Erschließung der Maguti GmbH südlich des öffentlichen Grünzuges.
- Das parallel des öffentlichen Grünzuges (Südseite) eingetragene Geh- und Fahrrecht (GFLR) zugunsten des Zweckverbandes in einer Breite von 3 m sichert die Pflege des öffentlichen Grünzuges.

Die Sonderausfahrt für Spezialtransporte an der B 36 ist ausschließlich als Bedarfszufahrt für Großraum- und Spezialtransporte zu nutzen.

A12 Vorkehrung 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 75 m breiter Gebietsstreifen ab Straßenrand in Richtung Nord und Süd, gemäß Eintrag in die Planungsurkunde.

Lärmpegelbereich IV:

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

A15 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

A15.2 Freihaltezone entlang der B36

Entlang der B36 ist ein 20 m breiter Streifen gemessen vom äußeren Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten.

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs. 7 LBO)

Rechtsgrundlagen

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

B1 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

B2.1 Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als selbstständige bauliche Anlagen zulässig. An Gebäudefassaden dürfen 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen 2 m Höhe nicht überschreiten.

Je Grundstück sind maximal zwei selbstständige Werbeflächen zulässig. Der Abstand dieser Anlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche darf 15 m nicht überschreiten. Die selbstständigen 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.
- Werbeanlagen in den pfg 1-Flächen.
- Werbeanlagen innerhalb der Freihaltezone entlang der B36
- Fremdwerbungen

B2.3 Von der B36 aus einsehbare Werbeanlagen mit jeglicher Textaussage sind unzulässig. Der eigene Firmenname ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

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.

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 hingewiesen.

C2 **Grundwasserschutz**

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

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 fernmündlich und schriftlich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich archäologische Denkmalpflege, Tel.:0761 / 208-3570, Fax: 0761 / 208-3599 oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kehl oder der Gemeinde Neuried anzuzeigen. Die Behörden sind auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

C4 Entwässerung

Unter Ziff. A 10.1 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. Das 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.

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

Die OK FFB ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziff. A 4 Höhenlage in Bezug zur Straßenhöhe festgesetzt.

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 Untergrunds Schäden an diesen Gefahrverdachtspunkten eingetreten 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 Schäden 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 wurde 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 massive 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 Beräumung des Anwesens die belasteten Bereiche zu lokalisieren und falls erforderlich durch Bodenaustauschmaßnahmen zu beseitigen.

C10 Lärmemissionen durch Gewerbebetriebe

Unter Punkt A 1.5 ist der 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.)

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 in grenzt an das Natura 2000 Vogelschutzgebiet 7512-401, „Rheinniederung Nonnenweier – Kehl“ und an das FFH-Gebiet 7612-801 „Langgrund“ an. Der Änderungsplan liegt in näherem Umfeld. Aufgrund der Fernwirkung werden zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes im Textteil unter Ziffer A10.5 Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen.

Darüber hinaus wird empfohlen:

- bei Veränderungen an Außenbeleuchtungsanlagen die jeweils nach dem neuesten Stand der Wissenschaft insektenschonendsten Beleuchtungssysteme 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.

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 Luftbilderauswertung 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)

C15 Hinweise zu den Verkaufsflächen bei Gewerbebetrieben

Der Zweckverband geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5% der Geschossfläche und maximal 200 m² Verkaufsfläche ausmachen kann.

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 avinum)	+
Wildbirne	(Pyrus pyraster)	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 avinum)
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)
Pfeifenweide	(Aristolochia macrophylla)