

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

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„INTERKOMMUNALER
GEWERBEPARK BA'SIC“**

1. ÄNDERUNG (TEILBEREICH WESTLICH DER B 36)

(FASSUNG VOM 23.11.2009)

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
B	Örtliche Bauvorschriften	11
C	Hinweise	13
D	Anhang	19
E	Anlagenverzeichnis	21

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

A 1.1 Gewerbegebiet GE 1 (§ 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
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Lagerhäuser, die nicht in Zusammenhang stehen mit der Produktion an Ort und Stelle
- selbstständige Lagerplätze
- offene (einem Betrieb untergeordnete) Lagerflächen soweit sie 60 % der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- 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 gegen-

über in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind.

- Pro Betrieb ist maximal eine Wohnung 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.

A 1.2 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Lagerhäuser, die nicht in Zusammenhang stehen mit der Produktion an Ort und Stelle
- selbstständige Lagerplätze
- offene (einem Betrieb untergeordnete) Lagerflächen soweit sie 60 % der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)
- 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 ist maximal eine Wohnung 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 Schalleistungen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet.

Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sind durch Planeinschrieb festgesetzt (in dB(A)/m²).

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:	2 m 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.

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.
- 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.

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 Straßenhöhe im Endausbau ist beim Tiefbau der Stadt Kehl bzw. der Gemeinde Neuried zu erfragen.

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

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)

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.

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

Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 1. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt

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. 25 a und b BauGB)

A9.2¹

Pflanzgebote

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

pfg1: Randeingrünung

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

pfg4: Randgrün zu den Hauptverkehrsstraßen

Die mit pfg4 gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen.

¹ Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 1. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt

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.

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

pfg10: Fassadenbegrünung

Es sind öffnungslose, zur freien Landschaft oder zu Waldflächen hin orientierte Wand- und Fassadenflächen mit einer Gesamtfläche von 60 m² 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.

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 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 Leuchtengehäuse müssen insektendicht schließen.

Nach oben abstrahlende Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

Lichtquellen für Außenbeleuchtungen jeglicher Art sind in über 12 m 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 „Schutterniederung“ im Osten des Geltungsbereiches aus einsehbar sind.

(Siehe auch Hinweis C13)

A10.6 Schutz gegen Vogelschlag

Die nach Süden oder Westen orientierten durchsichtigen und verspiegelten Fassadenteile (z.B. Fenster, Glasbrüstungen, selbstständige Scheiben) sind für Vögel von außen sichtbar zu machen. Hierzu ist die gesamte durchsichtige oder reflektierende Fassadenoberfläche durch undurchsichtige und nicht reflektierende Elemente (z.B. Ätzungen, Aufkleber, Aufdrucke, Vorhängeelemente) zu untergliedern.

(siehe auch Hinweis C13)

A11

Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 1. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt

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. 75 m 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

Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 1. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt

A14

Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 1. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt

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 Fahrbahnrandern 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 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.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

B2.1 Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als selbstständige 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 selbstständige Werbeanlagen 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.
- 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
- Fremdwerbungen

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenbefunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten oder der Fund ist der unteren Denkmalschutzbehörde, der Stadt Kehl oder der Gemeinde Neuried anzuzeigen. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

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 (§ 27 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.

Öffentliche Regenwasserkanäle für die Entwässerung privater Grundstücksflächen und Retentionsanlagen in Absprache mit dem Grundstückseigentümer sind 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: Aufschütt-niveaus im Gewerbegebiet BA'SIC aus Sicht der Entwässerung, Entwurfsplanung, Erläuterungen, Wald + Corbe, Beratende In-

genieure, 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: Aufschüttelniveaus 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 Untergrunds Schäden 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 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 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 Berräumung des Anwesens die belasteten Bereiche zu lokalisieren und falls erforderlich durch Bodenaustauschmaßnahmen zu beseitigen.

C10 Lärmemissionen durch Gewerbebetriebe

Durch Planeinschrieb ist der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (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.

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.

C12 entfällt

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.)

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.

C16 Fernmeldetechnische Versorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Anlagen sind bei den Bauarbeiten zu schützen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

C17 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Eine Trafostation und eine Pumpstation (Flächenbedarf jeweils ca. 5x6m) sind variabel entlang der westlichen Seite der Gustav-Roos-Straße (im nördlichen Bereich) ansiedelbar. Bei Grundstücksverkäufen in diesem Bereich ist darauf zu achten, dass die dafür benötigten Flächen freigehalten werden.

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)

D

ANLAGENVERZEICHNIS

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

- Begründung zur 1. Änderung inklusive Vorprüfung des Einzelfalls
- Begründung zum Bebauungsplan vom 25.10.2004 sowie Ergänzung vom 20.12.2004
- 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
- Aufschüttelniveaus 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