

Stand: 09.07.2019

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zweckverband Gewerbepark Vorderes Kinzigtal ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“ (Kinzigpark I), 1. Änderung

Schriftlicher Teil

Änderungen zum Stand des Vorentwurfs vom 12.10.2018 sind in rot hervorgehoben.

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Gewerbegebiet (GE)

A1.1.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- ~~selbständige Lagerplätze.~~

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

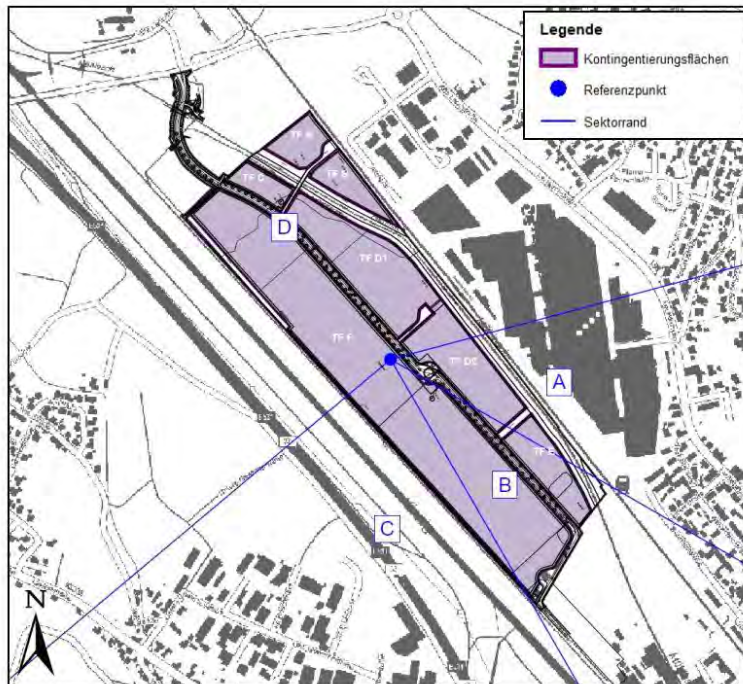
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten; hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Waren, die in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, die der Betrieb vor Ort herstellt, be- oder verarbeitet oder repariert.
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen (hiervon ausgenommen sind Elektrotankstellen).

A1.1.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

A1.1.5 ~~Für die~~ Innerhalb der Richtungssektoren ~~A bis C~~ erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:



Sektor	Winkel ^{*)}		EK,zus, T ¹⁾ dB(A)/m ²	EK,zus, N ¹⁾ dB(A)/m ²
	Anfang in Grad	Ende in Grad		
A	280 <u>> 75</u>	125 <u>120</u>	0	1
B	125 <u>> 120</u>	165 <u>150</u>	8	<u>45</u>
C	165 <u>> 150</u>	280 <u>230</u>	0	<u>0</u>
D	<u>> 230</u>	<u>75</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

¹⁾ EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts
^{*)} ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt (Angabe in Gauß-Krüger-Koordinaten) gewählt:

Rechtswert: 3426050,003426053,03

Hochwert: 5364100,005364111,69

A1.1.6 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- ~~und~~ Genehmigungs- und Kenntnisgabe verfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

A1.1.7 Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{i,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

A1.1.8 Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

A1.1.9 Empfohlen wird, die erforderliche Schalltechnische Untersuchung durch öffentlich bestellte Sachverständige durchführen zu lassen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Siehe Planzeichnung.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 Siehe Planzeichnung.

A2.3 Baumassenzahl (BMZ)

A2.3.1 Siehe Planzeichnung.

A2.4 Höhe baulicher Anlagen

A2.4.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberseite Dachhaut.

A2.4.2 Zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m für betriebsbedingte Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugschächte oder Lüftungsanlagen mit einer Fläche von insgesamt höchstens 10% der Gebäudegrundfläche.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m kann zugelassen werden, wenn es sich um Bauteile technischer Anlagen handelt, welche in Bezug auf die Gesamtbaumaßnahme untergeordnet sind (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.).

A2.5 Höhenlage der Baugrundstücke

A2.5.1 Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die tatsächliche Höhenlage der Straße. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die direkt in den Mühlbach oder Graben entwässern. Die Höhenlage muss jedoch mindestens 167,3 m+NN aufweisen.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise: a

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

A5.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

A5.1.2 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße 1 sind insgesamt 100 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwenden sind folgende Bäume:

- Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Quercus robur (Eiche)
- Fraxinus excelsior `Westhof's Glorie' (Esche)
- Tilia cordata `Érecta' (Linde)

A5.1.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zu verwenden sind insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A6.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A7 Grünflächen

A7.1 Gewässerrandstreifen

A7.1.1 Die vorhandene Uferbepflanzung entlang des Mühlbaches ist in einzelnen Bereichen zu ergänzen. Der vorhandene Hoch-Staudensaum ist zu erhalten und im Grünstreifen zu erweitern. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (maximal 1- bis 2-malige Mahd/Jahr).

A7.1.2 Die vorhandenen standortgerechten Bäume entlang des Mühlbaches sind zu erhalten. Bei Verlust dieser Gehölze sind diese durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Neupflanzung richtet sich in der gewählten Art nach der Umgebung. Die vorhandenen Pappeln sind in Einzelentnahme zu entfernen und durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

- A7.1.3** **Nachrichtliche Übernahme:** Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässer-
randstreifen verboten:
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
 - das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
 - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
 - die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
 - der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
 - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
 - die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.
- A7.2** **Grünzug**
- A7.2.1 **Anpflanzfestsetzung:** Auf der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt ~~10---~~ mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- ~~Zu verwenden sind die Arten gemäß Pflanzenliste (s. Anhang).
Die zu verwendenden Arten werden noch ergänzt.~~
- A7.3** **Eingrünung**
- A7.3.1 **Anpflanzfestsetzung:** Auf der öffentlichen Grünfläche sind ~~insgesamt _____ mittelkronige, standortgerechte Laubbäume Sträucher mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe,~~ zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- ~~Zu verwenden sind die Arten gemäß Pflanzenliste (s. Anhang).
Die zu verwendenden Arten werden noch ergänzt.~~
- A7.3.2 Zur Regulierung des Regenwasserabflusses und Förderung der Grundwasserneubildung ist ein Graben herzustellen. Der Graben ist von Bepflanzung freizuhalten.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Pkw-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfugen oder Schotterrasen usw.) zu befestigen.

A8.2 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig. Hiervon ausgenommen sind je Hauptgebäude Flächen bis zu 20 m² aus unbeschichteten Metallen.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A9.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² ein standortheimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zu verwendenden Arten werden noch ergänzt. Zu verwenden sind die Bäume gemäß Pflanzenliste (s. Anhang).

A10 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

A10.1 Wird noch ergänzt. Die Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung entlang des Mühlbaches zwischen Plangebiet und Nordspange (Galleriewald) und Umsetzung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A10.2 Die abschnittsweise naturnahe Gestaltung des Mühlbaches zwischen Plangebiet und Nordspange mit leicht mäandrierender Ausbildung wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A10.3 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Ohlsbach mit der Bezeichnung „Ausweisung des Bannwaldes Riesenwald“ werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A10.4 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos der Stadt Gengenbach mit der Bezeichnung
- 5. Fläche zwischen Bachlauf und Wald, ausdauernde Ruderalvegetation, Nasswiese
- 6. Fläche am Reichenbach, Fettwiese mittl. Standorte, Refugialstreifen,
- 7. Wald südlich „Ziegelwald“, Sukzessionswald, Gebüsch,
- 8. Wald Distrikt Nollenwald, Schluchtwald,
- 9. Wald Distrikt Sommerwald, Eichen-Sekundar-Wald
- 10. Wald Distrikt Schwaneneck, Waldrefugium
durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans insgesamt zu 97,86% zugeordnet.

A11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

A11.1 Abwasserleitungen

A11.1.1 ~~Die Fläche „L1“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.~~

~~A11.1.2 Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.~~

A11.2 Gasleitung

~~A11.2.1 Die Fläche „L2“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.~~

~~A11.2.2 Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Gasleitungen zu verlegen und zu unterhalten.~~

A12 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

A12.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (HQextrem)

A12.1.1 Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{EXTREM}) überflutet. Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Es wird empfohlen, die Bauwerke (Kanal, Schachtbauwerke, Kellergeschosse) für den Lastfall HQ_{EXTREM} auftriebssicher zu bemessen (einschließlich der Bauzeit) und für eine Beanspruchung durch drückendes Wasser auszulegen (z. B. Abdichtung nach DIN 18195, Teil 6). Die hochwasserangepasste Bauweise liegt in der Eigenverantwortung des Bauherren bzw. seines Planers.

A12.2 Erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen

A12.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“ befinden sich vier Altablagerungen (siehe Planeintrag):

- *Altablagerung „Der Vordere Grün“, Obj. Nr. 0155*
- *Altablagerung „Kiesgrube Sägegrün 2“, Obj. Nr. 01515*
- *Altablagerung „Kiesgrube Sägegrün 3“, Obj. Nr. 01516*
- *Altablagerung „Grubenverfüllung der Sägegrün“, Obj. Nr. 01533*

A12.2.2 Zum Umgang mit anfallendem Bodenmaterial bei Erdarbeiten wird auf die „Orientierende Untersuchung/Oberbodenuntersuchung“, Zink Ingenieure, Lauf, vom 21.07.2005 (Anlage Nr. 9 zum Bebauungsplan „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“) sowie auf den Erläuterungsbericht zur „Altlastenerkundung der Altablagerungen“, Zink Ingenieure, Lauf, vom 26.02.2008 (Anlage Nr. 10 zum Bebauungsplan „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“), verwiesen.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 45°.

~~B1.1.2 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.~~

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

B2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage an Gebäuden richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m² zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Hierbei gelten auch Fassaden mit Versatz als eine Fassadenfläche.

B2.3 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbetafeln) dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Pylone und Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 2,0 m hoch und maximal 3,0 m lang sein.

B2.4 Werbeanlagen mit beweglicher Schrift- und Bildwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

B2.5 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Freiflächen

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

B3.1.2 Die nicht als Wege genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

B3.2 Einfriedungen

B3.2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Doppelstabmattenzaun (~~grün und verzinkt~~) zulässig.

B3.2.2 Mindestens $\frac{1}{4}$ der Länge der Einfriedung ist mit Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen.

B3.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht und Elektrozäunen ist nicht zulässig.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Bauen im Grundwasser

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (LRA Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.

C6 Einsichtnahme DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Bauamt der Stadt Gengenbach,, eingesehen werden.

C7 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass auf der Bahnanlage jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendwirkung herausstellen, sind entsprechende Abschirmungen anzubringen.

C8 Verfahren

C8.1 Gewerbebetriebe mit erheblichem Emissionspotential bedürfen anstelle einer Baugenehmigung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (§§ 4 ff. BImSchG). Dies gilt vor allem für die in der 4. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (4. BImSchV) aufgeführten Betriebe. Vereinzelt findet das vereinfachte Genehmigungsverfahren Anwendung (§ 19 BImSchG).

C8.2 Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorfluter oder Grundwasser) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz.

C9 HQ100, ~~HQextrem~~

C9.1 Das Plangebiet liegt bei plangemäßer Ausführung (Auffüllung der Baugrundstücke mindestens auf Straßenniveau) außerhalb eines HQ100.

~~C9.2 Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.~~

C10 Schallschutz von Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Unterrichtsräume, ...) sowie Büroräumen sind die Anforderungen an den Schallschutz der DIN 4109 zu beachten.

C11 Glasfaser

Im Plangebiet ist die Versorgung mittels FTTH-Technik vorgesehen. Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzkabel (z. B. Cat 7) genutzt werden.

Glasfaser-Netzverteiler können auch auf öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt werden.

C12 **Wasserrechtliche Erlaubnis**

Für eine Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken über dezentrale Versickerungsanlagen oder direkte Einleitung in den „Mühlbach“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Durch die Bauherren/Grundstückseigentümer sind dazu rechtzeitig vor Baubeginn aussagekräftige Antragsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vorzulegen. Die allgemeinen Anforderungen an die Antragsunterlagen sind dem Merkblatt Versickerung (www.ortenaukreis.de) zu entnehmen.

C13 **Abfallentsorgung**

Bereitstellung der Abfallbehälter/ Gelbe Säcke
Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

C14 **Bahnbetriebe**

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn Netz AG zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen werden vorbehalten, um insbesondere Blendungen für den Bahnbetrieb auszuschließen (z. B. durch Fotovoltaikanlage, Beleuchtung, Werbung).

Gengenbach,

.....

Thorsten Erny
Verbandsvorsitzender

Lauf, 09.07.2019 Kr-la

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Anhang 1

Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung (Großwüchsige Bäume)

<u>Acer platanoides</u>	<u>Spitzahorn</u>
<u>Acer pseudoplatanus</u>	<u>Bergahorn</u>
<u>Quercus petraea</u>	<u>Traubeneiche</u>
<u>Quercus robur</u>	<u>Stieleiche</u>
<u>Tilia cordata</u>	<u>Winterlinde</u>
<u>Tilia platyphyllos</u>	<u>Sommerlinde</u>

Bäume 2. Ordnung (Klein- bis mittelwüchsige Bäume)

<u>Acer campestre</u>	<u>Feldahorn</u>
<u>Betula pendula</u>	<u>Hängebirke</u>
<u>Carpinus betulus</u>	<u>Hainbuche</u>
<u>Cornus mas</u>	<u>Kornelkirsche</u>
<u>Malus communis</u>	<u>Wildapfel</u>
<u>Prunus avium</u>	<u>Vogelkirsche</u>
<u>Pyrus communis</u>	<u>Wildbirne</u>
<u>Sorbus aria</u>	<u>Mehlbeere</u>
<u>Sorbus aucuparia</u>	<u>Vogelbeere</u>
<u>Sorbus torminalis</u>	<u>Elsbeere</u>

Straßenbäume

<u>Acer campestre 'Elsrijk'</u>	<u>Feldahorn</u>
<u>Acer platanoides 'Columnare Typ 2'</u>	<u>säulenförmiger Spitzahorn</u>
<u>Carpinus betulus 'Fastigiata'</u>	<u>Säulenhainbuche</u>
<u>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</u>	<u>Säulenhainbuche</u>
<u>Fraxinus ornus 'Obelisk'</u>	<u>Blumenesche</u>
<u>Liquidambar styraciflua</u>	<u>Amberbaum</u>
<u>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</u>	<u>Stadtbirne</u>
<u>Tilia cordata 'Greenspire'</u>	<u>Linde</u>
<u>Tilia cordata 'Erecta'</u>	<u>Winterlinde</u>
<u>Tilia cordata 'Rancho'</u>	<u>Winterlinde</u>
<u>Tilia intermedia 'Pallida'</u>	<u>Kaiserlinde</u>
<u>Tilia tomentosa 'Brabant'</u>	<u>Silberlinde</u>
<u>Zelkova serrata 'Green Vase'</u>	<u>Zelkove</u>

Heimische Sträucher

<u>Berberis vulgaris</u>	<u>Berberitze</u>
<u>Carpinus betulus</u>	<u>Hainbuche</u>
<u>Cornus mas</u>	<u>Kornelkirsche</u>
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Hartriegel</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>Hasel</u>
<u>Euonymus europaeus*</u>	<u>Pfaffenhütchen</u>
<u>Ligustrum vulgare*</u>	<u>Liguster</u>
<u>Lonicera xylosteum*</u>	<u>Heckenkirsche</u>
<u>Prunus spinosa</u>	<u>Schlehe</u>
<u>Rosa canina</u>	<u>Heckenrose</u>
<u>Rosa pimpinellifolia</u>	<u>Dünenrose</u>
<u>Salix caprea</u>	<u>Salweide</u>
<u>Salix cinerea</u>	<u>Grauweide</u>
<u>Salix purpurea</u>	<u>Purpurweide</u>
<u>Salix viminalis</u>	<u>Korbweide</u>
<u>Sambucus nigra</u>	<u>Holunder</u>
<u>Viburnum lantana*</u>	<u>Wolliger Schneeball</u>
<u>Viburnum opulus*</u>	<u>Gewöhnlicher Schneeball</u>

* giftige Gehölze

Ortstypische Sträucher

<u>Amelanchier canadensis</u>	<u>Felsenbirne</u>
<u>Buddleja davidii Hybr.</u>	<u>Schmetterlingsstrauch</u>
<u>Chaenomeles Hybr.</u>	<u>Scheinquitte</u>
<u>Deutzia x magnifica</u>	<u>Deutzie</u>
<u>Forsythia Hybr.</u>	<u>Forsythien</u>
<u>Kolkwitzia amabilis</u>	<u>Kolkwitzie</u>
<u>Philadelphus Arten</u>	<u>Falscher Jasmin</u>
<u>Ribes alpinum 'Schmidt'</u>	<u>Alpenjohannisbeere</u>
<u>Ribes sanguineum 'Atrorubens'</u>	<u>Blutjohannisbeere</u>
<u>Rosa rugosa</u>	<u>Apfelrose</u>
<u>Rosa rugosa 'Alba'</u>	<u>Apfelrose</u>
<u>Syringa vulgaris Hybr.</u>	<u>Flieder</u>
<u>Spiraea x arguta</u>	<u>Schneespiree</u>
<u>Spiraea x vanhouttei</u>	<u>Prachtspiree</u>
<u>Salix purpurea nana</u>	<u>Kugelweide</u>