

Gemeinde Bischweier

Landkreis Rastatt

Planungsrechtliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und
Sondergebiet Spanplattenwerk, 4. Änderung in
Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“
mit integriertem Grünordnungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Entwurf 29.07.2024

B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften liegen zu Grunde:

Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, letztmals geändert durch Gesetz vom 20.12.2023

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 04.01.2023

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 14.06.2021

Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, letztmals geändert durch Gesetz vom 13.06.2023

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBL, S. 229).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl.I. S. 3908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022.

Gesetz zum Schutz zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBL.S. 1233, 1250).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl.I. S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334).

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk, vierte Änderung in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“ treten im räumlichen Geltungsbereich der beiden Planbereiche alle bisherigen Bauvorschriften und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

§ 1 Bestandteile

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C), den örtlichen Bauvorschriften (Teil D), der Pflanzliste (Anhang) und der Begründung (Anlage 1).

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

- (1) **Gebietsart**
Die in der Planzeichnung mit **GE** bezeichneten Bereiche sind Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung
- (2) **Unzulässige Nutzungen**
Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- (3) **Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen (Immissionsschutz)**
Das Gewerbegebiet GE2 wird nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zum uneingeschränkten Gewerbegebiet GE1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nassenacker“ gegliedert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente und Zusatzkontingente gelten für die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk, 4. Änderung in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“. Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, sofern deren vom gesamten Baugrundstück abgestrahlten Schallemissionen, die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente L_{EK} - einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2 - nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth Verlag) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

	Emissionskontingente	
	$L_{EK} \text{ Tag}$ (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	$L_{EK} \text{ Nacht}$ (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m ²
GE 2	59	46

Tabelle 1: Emissionskontingent L_{EK} für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente L_{EK} gemäß Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis E, mit dem Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem Rechtswert (X): 32446392,3 m Hochwert (y): 5409300,1 m um die in nachfolgender Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$.

Sektor	Winkel in Grad*		Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A)	
	Anfang	Ende	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	353°	30°	6	19

B	30°	35°	2	15
C	35°	71°	1	0
D	71°	160°	0	0
E	160°	353°	4	8
<p>* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°. Bezugspunkt im Koordinatensystem UTM: x = 32446392,3 m y = 5409300,1 m</p>				

Tabelle 2 Zusatzkontingente $L_{EK\text{ zus}}$, für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente L_{EK} definieren die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter des Baugrundstücks nach § 19 Abs. 3 Bau NVO.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth Verlag), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK, \text{ zus}}$ zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth-Verlag) auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen und dies hinreichend durch Baulast gesichert ist.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1) Die Obergrenzen der Gebäudehöhen / Höhen baulicher Anlagen (GH max.), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Maßgebliche Bezugsfläche für die Berechnung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Baumasse ist das gesamte Baugrundstück, soweit es im

Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt. Festgesetzte private Grünflächen zählen nicht zum Baugrundstück.

- (3) **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 0,9 zulässig.
- (4) Die höchstzulässige Gebäudehöhe folgt aus der Planzeichnung. Der Eintrag bezeichnet das Maß der Oberkante der Attika (bei Gebäuden mit Flachdach) bzw. die Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach). Auf einer zusammenhängenden Teilfläche von maximal 1.500 m² des Baugrundstückes sind im dafür festgesetzten Bereich Gebäudehöhen bis maximal 26 m zulässig.

Sind auf dem Dach technische Aufbauten und Aufbauten zur regenerativen Energiegewinnung (wie z. B. Wärmepumpen, Abluftanlagen, Kühlanlagen, Photovoltaikanlagen, usw.) vorgesehen, sind diese bei der Gebäudehöhe mitzurechnen. Sie dürfen die festgesetzte Maximalhöhe jedoch um bis zu 4 m überschreiten, wenn sie entsprechend dem Maß der Überschreitung hinter die Dachkante zurückgesetzt werden (z.B. bei einer Höhe technischer Aufbauten mit 2,5 m muss der Abstand zur Dachkante mind. 2,5 m betragen).

Als Bezugshöhe für die Berechnung der Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung bezeichneten Erdgeschossfußbodenhöhen EFH-Höhen. Bei der festgesetzten Höhe handelt es sich um die Fertigfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes. Geringfügige Abweichungen der festgesetzten EFH-Höhen bis maximal 30 cm nach oben oder unten sind zulässig.

Ausnahmen aufgrund technischer und rechtlicher Vorgaben (z.B. DIN-Normen) sind in dem danach erforderlichen Mindestumfang zulässig (z.B. Schornsteine, Abluftanlagen).

§ 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- (1) Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO derart festgesetzt, dass offene Bauweise gilt, jedoch mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m ohne Obergrenze zulässig sind.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Überdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Türen und Fenstervorbauten, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,50 m entsprechend der LBO überschreiten, soweit Bauordnungsrechtvorschriften nicht entgegenstehen.
- (3) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Werkstraßen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in privaten Grünflächen und in Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

- (4) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können für Zufahrten sowie betriebliche Zwecke befestigt und für Nebeneinrichtungen, Abstellflächen etc. genutzt werden (§§ 12 und 14 BauNVO).

§ 6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

- (1) Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zum Schutz gegen Außenlärm

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 1:2018-01 mindestens entsprechend den Anforderungen der in der nachfolgenden Abbildung (wird im weiteren Verfahren ergänzt) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Ziffer 7.2 der DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}^f$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$R_{w,ges}^f = L_a - K_{Raumart} + 2dB$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB} \quad \text{für Büroräume und Ähnliches;} \\ L_a \quad \text{der Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R_{w,ges}^f = 30 \text{ dB} \quad \text{für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2: 2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk, 4. Änderung in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“ und örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Bischweier

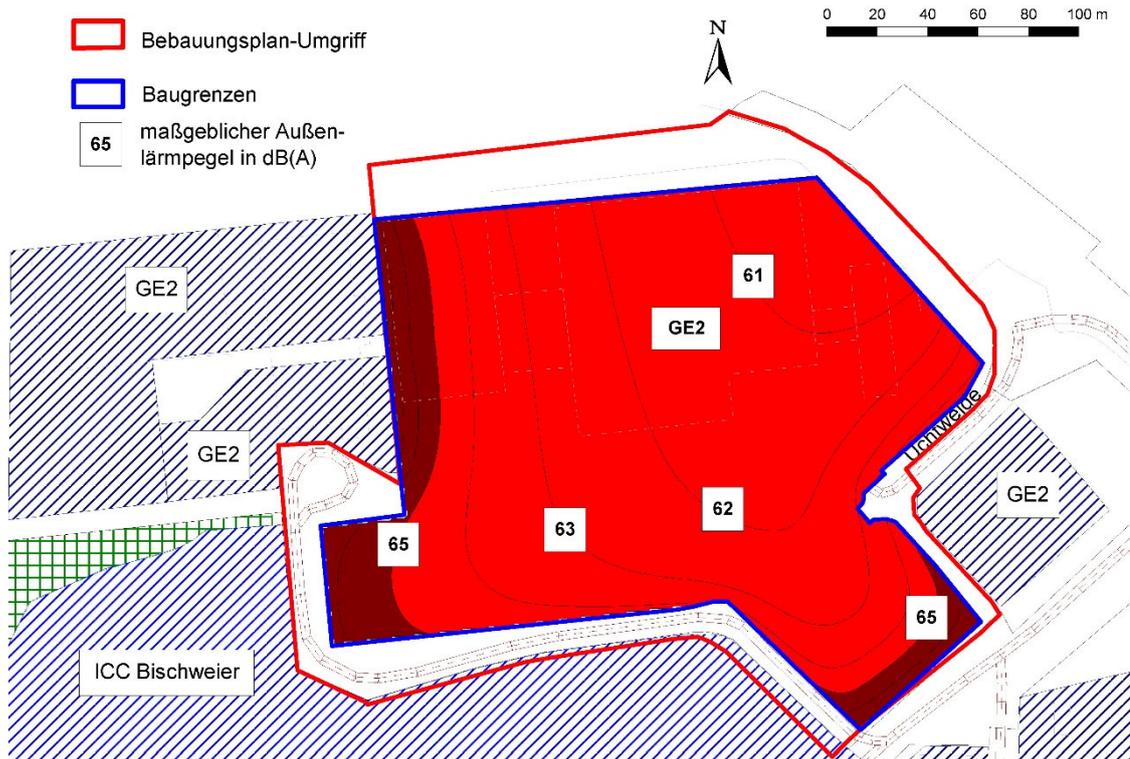


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel innerhalb des Plangebietes

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

- (1) Gemäß der Planzeichnung werden Teilflächen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (**LR**) zugunsten verschiedener Träger der Ver- und Entsorgung (Stadtwerke Gaggenau, Abwasserverband Murg, Telekom, Netze BW) bzw. der Gemeinde Bischweier festgesetzt.
- (2) Gemäß der Planzeichnung werden Teilflächen als mit Fahrrechten zu belastende Flächen (**FR**) zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Gemeinde Bischweier festgesetzt. Das Fahrrecht wird durch eine entsprechende Baulast gesichert.
- (3) Die freie, ungehinderte Zugänglichkeit der gekennzeichneten Ver- und Entsorgungstrassen muss für alle anfallenden Arbeiten zu jeder Zeit gewährleistet sein.

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

- (1) Maßnahmenfläche **M3** in der öffentlichen Grünfläche
Innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bzw. des Grünordnungs- / Maßnahmenplanes um Umweltbericht mit Maßnahmenfläche 3 (M3) bezeichneten Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Es sind 30 Hochstamm-Obstbäume aus der im Anhang genannten Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der Fläche vorhandene Hochstamm-Obstbäume und sonstige heimische Laubbäume werden erhalten sowie in den zu pflanzenden Bestand integriert und auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet.

Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen sowie die gehölzfreien Flächen sind als magere Wiesenbestände zu erhalten bzw. ggf. anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf 10 % der Wiesenfläche werden Altgrasstreifen angelegt, deren Lage auf der Fläche sich im dreijährigen Rhythmus ändert.

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln auf den Flächen ist nach Beendigung der gärtnerischen Entwicklungspflege untersagt.

Die zwei auf der Fläche M3 vorhandenen „Lebenstürme“ sind zu erhalten. Sollten sie im Zuge baulicher Maßnahmen versetzt werden müssen erfolgt dies in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bzw. der unteren Naturschutzbehörde.

Zusätzlich sind einzelne im Zuge der Baumaßnahmen im Norden des Plangebiets gerodeten Obstbäume als Habitatstrukturen auf der Fläche abzulegen.

Auf der Fläche sind ein frostsicherer Steinriegel mit vorgelagerter Schotterfläche und Sandlinse sowie zwei Totholzhaufen herzustellen und in ihrer Funktion als Habitate, gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens, dauerhaft zu unterhalten. Der Steinriegel soll mindestens 100 m², die beiden Totholzhaufen mindestens je 25 m² groß sein.

Die Fläche dient gleichzeitig als Versickerungsmulde für Niederschlagswasser aus dem direkt nördlich an die neue Erschließungsstraße angrenzenden Gebiet GE 2 sowie der öffentlichen Erschließungsstraße des Plangebietes. Naturnah ausgebildete Retentionsbereiche und Mulden zur Regenwasserrückhaltung sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig. Werden durch die Anlage Gehölzbestände oder Habitatstrukturen für Mauereidechsen entfernt oder beeinträchtigt, sind diese innerhalb der Maßnahmenfläche wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Teilfläche ist die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit zu jeder Zeit zu ermöglichen. Entsprechende Befestigungen hierfür sind zulässig.

Sendeanlagen für z.B. Mobilfunkanlagen sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig, sofern hierfür nicht mehr als 15 m² Fläche überbaut oder befestigt werden.

- (2) Ausgleichsmaßnahme „**A3 Künstliche Quartiere für Fledermäuse an Bäumen**“
Zur Erhöhung des Quartierangebots für baumbewohnende Fledermäuse werden 15 Fledermausflachkästen an Bäumen der Maßnahmenfläche M3 angebracht und dauerhaft unterhalten.
- (3) Flächen für Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Im Gewerbegebiet GE 2 sind entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil private Flächen für Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

(4) Dachbegrünung / Photovoltaikanlagen

Mindestens 70 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden mit einer Dachneigung unter 30 Grad sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Es sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung durchzuführen. Die durchwurzelbare Substratstärke soll mindestens 15 cm betragen.

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen.

Solar- und Fotovoltaik-Anlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig.

(5) Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen sind, solange keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegensprechen, wasserdurchlässig anzulegen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster). Fußwege sowie gering frequentierte ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.).

(6) Außenbeleuchtung / Schutz vor Falterschlag

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, deren Gehäuse insektendicht abschließt und eine Abstrahlung nach oben und zur Seite über die Horizontale hinaus verhindert.

(7) Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) auszustatten.

(1) Artenschutzrechtliches Monitoring

Für die Maßnahmen M3 ist für 5 Jahre ab Herstellung ein jährliches, artenschutzfachliches Monitoring als Erfolgskontrolle mit entsprechendem Risikomanagement durchzuführen. Im Anschluss an das 5-jährliche Monitoring ist im 8. und 15. Jahr nach Herstellung der Eidechsenhabitate bzw. Aufhängen der Nistkästen jeweils eine Überprüfung bzw. ein weiteres Monitoring durchzuführen. Über das Monitoring ist jährlich zum Jahresende ein Bericht der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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

(1) Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grünflächen (PFG 1)

Die im Grünordnungsplan zum Umweltbericht als zur Erhaltung bezeichneten Bäume und flächigen Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch das Nachpflanzen von Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Bei Bedarf kann eine Pflege (Rückschnitt, Auf-den-Stocksetzen) der Gehölze erfolgen.

Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen sowie die gehölzfreien Bereiche der privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten (PGF 1) sind als magere Wiesenbestände anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln auf den Flächen ist nach Beendigung der gärtnerischen Entwicklungspflege untersagt.

Innerhalb der Flächen sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser zulässig.

(2) Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren privaten Baugrundstücksflächen ist je 150 m² Fläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) zu pflanzen.

(3) Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzflächen

Auf PKW-Stellplatzflächen ist je angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) in direkter Zuordnung zu den Parkplätzen zu pflanzen.

Auf LKW-Stellplatzflächen ist je angefangene drei Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) in direkter Zuordnung zu den Parkplätzen zu pflanzen.

Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass dem Baum die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden. Werden über den Stellplätzen Photovoltaikanlagen nach § 23 Klimaschutz und Klimaanpassungsgesetz realisiert, sind die Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.

Die auf den Stellplatzflächen zu pflanzenden Bäume sind nicht auf die Gesamtzahl der nach Ziffer 9.3 zu pflanzenden Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzurechnen.

(4) Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungegliederte Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 120 m² sind zu begrünen. Je 5 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu pflanzen. Die Pflanzung muss eine direkte Verbindung zum Erdreich haben.

Alternativ zur Fassadenbegrünung sind vor den Fassaden großkronige Laubbäume nach Maßgabe Ziffer 9.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 10 lfm Fassadenlänge ist ein Baum zu pflanzen. Die entlang der Fassaden zu pflanzenden Bäume sind nicht auf die Gesamtzahl der auf die nach Ziffer 9.3 zu pflanzenden Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzurechnen.

(5) Begrünung von Tiefgaragen und unterirdisch liegenden Gebäudeteilen

Teile von Tiefgaragen und unterirdisch liegenden Gebäudeteilen, die nicht überbaut werden und die nicht als Stellplatzfläche genutzt werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und dauerhaft mit Bäumen, Sträuchern und Stauden nach Maßgabe Ziffer 9.9 zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese nach Maßgabe Ziffer 9.1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- (6) Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
- (7) Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres von Bezug des Gebäudes herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten.
- (8) Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Bei Einzelbaumpflanzungen sind mittel- bis großkroniger Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) oder Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3 x v) aus der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen und zu erhalten. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Eine Vorschlagsliste mit empfohlenen Arten findet sich im Anhang.
- (9) Die nicht bebauten oder versiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächen, die nicht mit Bäumen bepflanzt werden, sind mit Sträuchern aus der Vorschlagsliste im Anhang zu bepflanzen oder mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und zu erhalten.
- (10) Befinden sich mit Leitungsrechten zu belastende Flächen innerhalb von öffentlichen Grünflächen so ist die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit zu jeder Zeit zu ermöglichen. Entsprechende Befestigungen hierfür sind zulässig. Leitungsrechte sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

§ 10 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung teilweise auf bisher als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zukünftig gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese neue Nutzung kann erst aufgenommen werden, wenn die im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ICC Bischweier“ festgesetzte Erschließungsmaßnahme (geplante neue Erschließungsstraße mit Zufahrt zum ICC) und die im hier vorliegenden Änderungsplangebiet festgesetzte neue Planstraße zum bestehenden Wendehammer Hardrain realisiert sind. Ansonsten wäre die Erschließung von Gewerbegrundstücken am Ende der Straße Hardrain zeitweise nicht mehr gewährleistet. Die entsprechenden Bereiche sind in der Planzeichnung mit einer grünen Schraffur gekennzeichnet. Es gelten somit folgende bedingte Festsetzungen (auf die jeweilige zeichnerische Darstellung in den kleinen Kästen rechts unten auf der Planzeichnung wird verwiesen) (Hinweis zur hier vorliegenden Entwurfsplanung: voraussichtlich können die bedingten Festsetzungen noch vor dem Satzungsbeschluss entfallen, da die

Realisierung der entsprechenden Straßenabschnitte dann so weit vorangeschritten ist, dass die einschränkenden Bedingungen obsolet sind.):

- (1) Die in der grün schraffierten Flächen auf den bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der bisherigen Straße Hardrain, in Teilbereichen der Straße Uchtweide und der Nassenackerstraße festgesetzte Nutzung „Gewerbegebiet“ ist erst ab dem Zeitpunkt zulässig, in dem die festgesetzte neue Verkehrsfläche im Süden des Änderungsplangebiets („neue Planstraße“ mit Weiterführung zum bestehenden Wendehammer Hardrain) und deren Anbindung über die neue öffentliche Verkehrsfläche bis zur Nassenackerstraße und zur Rauentaler Straße („geplante neue Erschließungsstraße / Zufahrt ICC Bischweier - festgesetzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ICC Bischweier“) hergestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sind.

(siehe zeichnerische Darstellung 1 zur bedingten Festsetzung)

Bis dahin gelten für diese Bereiche (grün schraffierte Flächen) die in dem bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“ in der Fassung vom 04.04.2005 und in der Fassung der „1. Änderung Teilgebiete Hardrain“ vom 23.05.2007 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin. Dadurch wird die Erschließung der angrenzenden Grundstücke weiterhin sichergestellt.

Bis dahin gilt zudem der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (grün schraffierte Flächen) liegende Baubereich im östlichen Teil des neuen Baufensters im Westen des Änderungsbereiches noch nicht, sondern die östliche Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 5,0 m zur bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche.

(siehe zeichnerische Darstellung 2 zur bedingten Festsetzung)

- (2) Sofern die neue öffentliche Verkehrsfläche zur Nassenackerstraße und Rauentaler Straße („geplante neue Erschließungsstraße / Zufahrt ICC Bischweier - festgesetzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ICC Bischweier“) nicht realisiert werden sollte, jedoch die im festgesetzte neue Verkehrsfläche im Süden des Änderungsplangebietes („neue Planstraße“ mit Weiterführung zum bestehenden Wendehammer Hardrain) jedenfalls bis zur Anbindung an die Straße Uchtweide hergestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben wird, gilt Folgendes:

Die in der grün schraffierten Fläche auf den bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der bisherigen Straße Hardrain festgesetzte Nutzung „Gewerbegebiet“ ist erst ab dem Zeitpunkt zulässig, in dem die festgesetzte neue Verkehrsfläche im Süden des Änderungsplangebiets („neue Planstraße“ mit Weiterführung zum bestehenden Wendehammer Hardrain) hergestellt und an die Straße Uchtweide angebunden und für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist.

Außerdem bleiben die in dem bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“ in der Fassung vom 04.04.2005 und in der Fassung der „1. Änderung Teilgebiete Hardrain“ vom

23.05.2007 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in den Teilbereichen der Straße Uchtweide und der Nassenackerstraße (grün schraffierte Flächen) dauerhaft in Kraft. Dadurch wird die Erschließung der angrenzenden Grundstücke weiterhin sichergestellt.

(siehe zeichnerische Darstellung 3 zur bedingten Festsetzung)

Bis dahin gelten für diese Bereiche (grün schraffierte Flächen) die in dem bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“ in der Fassung vom 04.04.2005 und in der Fassung der „1. Änderung Teilgebiete Hardrain“ vom 23.05.2007 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin. Dadurch wird die Erschließung der angrenzenden Grundstücke weiterhin sichergestellt.

Bis dahin gilt zudem der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (grün schraffierte Flächen) liegende Baubereich im östlichen Teil des neuen Baufensters im Westen des Änderungsbereiches noch nicht, sondern die östliche Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 5,0 m zur bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche.

(siehe zeichnerische Darstellung 2 zur bedingten Festsetzung)

§ 11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

§ 12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Das entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht verbleibende ökologische Defizit ist durch externe Maßnahmen auszugleichen. Folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz:

Erwerb von Ökopunkten aus dem Naturraum „Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“ mit der Maßnahme „Entwicklung offener bis halboffener Magerweide und Ginsterheide aus Rebbrachen unterschiedlichen Zustands“ (ID 337).

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

C Hinweise zum Bebauungsplan

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer

Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bodenschutz

- Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen, sind rechtzeitig zu planen und im Rahmen eines Bodenschutzkonzeptes gemäß DIN 19639 mit dem Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, abzustimmen. Dies betrifft gemäß den Baustellenanweisungen z.B.:
 - die direkte Bodenbefahrung (Baustellenanweisung Boden BAB Nr. 1),
 - die Herstellung von Lagerflächen Boden (BAB Nr. 2),
 - die Herstellung von Baustraßen (BAB Nr. 3),
 - die Herstellung einer Zwischenbegrünung (BAB Nr. 4),
 - die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Bereich von Entsiegelungen (BAB Nr. 5) sowie
 - die Beachtung der Ausschlusskriterien in Wasserschutzgebieten (§ 12 Bundes-Bodenschutzverordnung)

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen des Bodenschutzkonzeptes:

- Ein direktes Befahren freigelegten Bodens mit Reifenfahrzeugen ist nicht zulässig. Ein Befahren des Oberbodens mit Kettenfahrzeugen ist bei hinreichend trockenen Bodenverhältnissen (ko1-2) zulässig, ein Rangieren ist auf ein nötiges Minimum reduzieren.
- Keine schiebenden Bodenbewegungen (z.B. durch Planiertrauben); Ausnahmen sind nur im Einzelfall für Unterboden bei trockenen Bodenverhältnissen in Abstimmung mit der Bodenkundlichen Baubegleitung oder Umweltfachlichen Baubegleitung möglich
- Keine Bodenbewegung bei feuchten Bodenverhältnissen (min. steife Konsistenz, ko3)
- Dauerhaft vernässte Böden sind für die Herrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen grundsätzlich ungeeignet. Bei nicht vermeidbaren Beanspruchungen, z.B. zur Herstellung von Zuwegungen, sind geeignete organisatorische und technische Maßnahmen zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Bodens zu treffen (z.B. temporärer Austausch mit tragfähigem Boden, Anpassung der Dimensionierung von Lastverteilungsplatten)
- Vorausschauende Arbeitszeitenplanung: Arbeiten in Bereichen mit empfindlichen Böden sind möglichst bei geeigneter Witterung (Sommer) durchzuführen. Bei ungünstiger Witterung und feuchten Bodenverhältnissen sind die Arbeiten zu unterbrechen oder auf Bereiche mit weniger empfindlichen Böden zu verlagern

- Die Begrünung von Bodenmieten ist bei Lagerzeiten länger als 2 Monaten umgehend nach Errichtung umzusetzen
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung).
- Baubedarfsflächen, die kürzer als 6 Monate vor Ort verbleiben, können nach Abstimmung mit der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) auf dem Oberboden geplant werden.
- Durch den Einsatz gewarteter Maschinen und Gerätschaften sowie die Durchführung von Betankungsvorgängen auf undurchlässigem Untergrund ist ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu verhindern
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Die Befestigung oder Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Bei allen Baumaßnahmen ist entsprechend DIN 18915 humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist Teil der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Rheinwaldwasserwerk 43“ der Stadtwerke Karlsruhe.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnungen sind zu beachten.

Hinweise zum Hochwasserrisiko

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme von Teilen der Rauentaler Straße befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) in einem geschützten Bereich. Bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) kann es nach Hinweisen des Landratsamtes zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 129,3 müNN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 0,2 m kommen.

Vorsorgemaßnahmen:

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

Durch entsprechende Maßnahmen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der

Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden

3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Hinweise zur Grünordnung

- Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten/Artenschutz
Eine Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Brut- und Setzzeiten, zulässig. Abrissarbeiten müssen in den Monaten Oktober bis Februar begonnen werden. Sind Fäll-, Rodungs- oder Abrissarbeiten innerhalb der o.g. Ausschlusszeiträume notwendig, sind diese nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung oder Verletzung von Tieren, Zerstörung oder Aufgabe von Gelegen) kommt. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.
- Schutz der Baumstandorte vor unterirdischen Leitungen:
Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939). Versorgungsleitungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Pflanzquartieren und Belüftungsgräben einhalten.

Bestehende Leitungstrassen inklusive deren Schutzstreifen sind von jeglicher Baumbepflanzung freizuhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

Bei einer eventuellen Fällung der Bäume und damit einhergehender Entfernung des Wurzelbereiches sind die vorhandenen Versorgungsleitungen nicht zu beschädigen. Um Beschädigungen zu vermeiden sind vor der Baumfällung entsprechende Erkundigungen bei den Stadtwerken Gaggenau zu tätigen.
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
Der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18920.
- Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Düngung

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln auf den Privaten Grünflächen sowie den Maßnahmenflächen ist nach Beendigung der gärtnerischen Entwicklungspflege untersagt.

- Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).
- Für Saatarbeiten gilt DIN 18917.
- Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Hinweise zur Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm, Auenlehm, holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Da sich das Plangebiet im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens befindet, ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hinweise zur Gashochdruckleitung

Nach dem Arbeitsblatt G 462/II "Gasleitungen aus Stahlrohren von 4 bar bis 16 bar Betriebsdruck" dürfen im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.

Unter anderem ist das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien unzulässig. Die Errichtung von z.B. Parkplätzen über der Leitung ist jedoch nach Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zulässig.

Die Höhe der Rohrdeckung muss den örtlichen Verhältnissen angepasst sein. Die Gasleitung soll in der Regel 0,8 bis 1,0 m hoch überdeckt sein, die Überdeckung darf an örtlich begrenzten Stellen ohne besondere Schutzmaßnahmen bis auf 0,6 m verringert werden, sofern hierdurch keine unzulässigen Einwirkungen auf die Gasleitung zu erwarten sind. Sie soll aber auch ohne besonderen Grund 2,0 m nicht

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet
Spanplattenwerk, 4. Änderung in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“
und örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Bischweier

überschreiten. Bei darüberhinausgehenden Abweichungen sind erforderlichenfalls
besondere Maßnahmen zu treffen.

Die Straßen im Bereich der Gashochdruckleitung sind gemäß den gültigen
technischen Vorschriften und Normen so auszuführen, dass eine Druckübertragung
auf die Gashochdruckleitung auszuschließen ist.

Anhang Pflanzliste

Für die Anpflanzungen werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Hochstamm-Obstbäume regionaler Sorten und Herkunft

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

ohne Rankhilfen:

Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein

Hedera helix Efeu

mit Rankhilfen:

Clematis montana Waldrebe

Humulus lupulus Hopfen

Lonicera caprifolium Geißblatt

Wisteria sinensis Blauregen

Rosa in Sorten Kletterrosen

Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie

Vitis vinifera Weinrebe

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Planungsrechtlichen Festsetzungen zu
diesem Bebauungsplan mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
des Gemeinderates Bischweier, Landkreis Rastatt, übereinstimmen.

Bischweier, den

Robert Wein
Bürgermeister

Gemeinde Bischweier
Landkreis Rastatt

Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk,
4. Änderung in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“

D Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)

Rechtsgrundlagen

Den örtlichen Bauvorschriften liegen zu Grunde:

Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010,
letztmals geändert durch Gesetz vom 13.06.2023

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.12.2020 (GBL, S. 1095).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom
07.02.2023

(1) Niederschlagswasser

Entsprechend den Vorgaben des § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) erfolgt im Gewerbegebiet GE 2 die getrennte Ableitung von häuslichem / gewerblichem Abwasser und von Niederschlagswasser.

Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende und als von der Schadstoffbelastung her unbedenklich einzustufende Niederschlagswasser (hauptsächlich von Dachflächen) darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

Das als unbedenklich einzustufende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet GE 2 über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Dafür ist die Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Für an die an die private Grünfläche PFG 1 angrenzenden Baugrundstücke besteht zudem die Möglichkeit, als unbedenklich einzustufendes Niederschlagswasser in den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Flächen für Versickerungsanlagen über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Auch dafür ist die Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig. Die Versickerungsanlage ist gesondert für jedes Baugrundstück herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Das als unbedenklich einzustufende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken im Gewerbegebiet GE 2, für die keine privaten Flächen für die Versickerung festgesetzt sind, ist in den dafür vorgesehenen Ableitungskanal zur öffentlichen Versickerungsanlage einzuleiten. Dafür ist die Genehmigung gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Bischweier erforderlich.

Im Hinblick auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink, Aluminium und Blei unzulässig.

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten mit einem Strebenabstand von maximal 1,6 cm auszustatten.

(2) Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form einer flächigen Beleuchtung der Fassaden mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen sowie Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die Traufabschlüsse nicht hinausragen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Bischweier, Landkreis Rastatt, übereinstimmen.

Bischweier, den

Robert Wein
Bürgermeister