



GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Güterstraße“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Güterstraße“

Projekt-Nr.

20039

Bearbeiter

M.Sc. T. Kaupert

Interne Prüfung: PS, 09.03.2021

Datum

08.07.2021



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- 04_Begründung Teil 1
- 05_Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06_Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Ersteinschätzung Störfallbetrieb

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 278 V vom 18. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Art. 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)



GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

01

Satzungen

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Güterstraße“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

SATZUNGEN

Gemeinde Grenzach-Wyhlen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Güterstraße“

Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat am tt.mm.20jj

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Güterstraße“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Güterstraße“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 08.07.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom 08.07.2021,
2. dem Textteil (03, Seiten 1-10) mit planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen in der Fassung vom 08.07.2021,
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan (05), in der Fassung vom 07.07.2021,

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (04) mit Umweltbericht (05, § 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom 08.07.2021 und Anlagen (ASVP, saP, Gutachterliche Stellungnahme zum Störfallbetrieb) in der Fassung vom 04.12.2018, 18.02.2021 und 23.04.2021.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Grenzach-Wyhlen, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Tobias Benz, Bürgermeister

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Grenzach-Wyhlen den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Tobias Benz, Bürgermeister



GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

02

Zeichnerischer Teil

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Güterstraße“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

03

Textlicher Teil

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Güterstraße“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 „Sozialstation“	1
1.2 „GreenLAB mit Getränkemarkt“	1
1.3 „Wärmezentrale“	2
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1 Grundflächenzahl.....	2
2.2 Maximale Gebäudehöhe	2
3. Bauweise	2
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	3
6. Verkehrsflächen	3
7. Artenschutzspezifische Maßnahmen (saP)	3
7.1 Vermeidungsmaßnahmen	3
7.1.1 Vergrämung von Schlingnatter und Mauereidechse	3
7.1.2 Umsiedlung von Schlingnatter und Mauereidechse.....	4
7.1.3 Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes	4
7.2 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	4
7.2.1 Ersatzhabitat	4
7.2.2 Planinterner Ausgleich	4
7.2.3 Planexterner Ausgleich	4
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
8.1 Außenbeleuchtung.....	4
8.2 Begrünung von Dachflächen	5
9. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	5
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
11. Maßnahmen, zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen	5
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	6
1.1. Dachgestaltung	6
1.2. Fassadengestaltung.....	6
2. Werbeanlagen.....	6
3. Grundstücksgestaltung	7
3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	7
3.2. Einfriedungen.....	7
4. Versorgungsleitungen	8
HINWEISE	9
1. Umgang mit belastetem Bodenmaterial und Ausbaustoffen	9
2. Bodenschutz während der Bauzeit	9
3. Kulturdenkmal	10
4. Dacheindeckungen	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Güterstraße“ dient der Unterbringung einer Sozialstation, eines Getränkemarktes mit im Gebäude integrierten Büroräumen sowie einer Wärmezentrale einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen. Die zulässigen Nutzungen sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dessen Abgrenzung dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 „Sozialstation“

Zulässig ist eine „Sozialstation“, bestehend aus:

- Einrichtungen zur ambulanten Pflege von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen,
- der Zweckbestimmung dienende Empfangs-, Büro-, Verwaltungs-, Sozial- und Lagerräume, Besprechungsräume, EDV-Räume und sonstige Nebenräume,
- der Zweckbestimmung dienende Stellplätze,
- sowie der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen.

1.2 „GreenLAB mit Getränkemarkt“

- (1) Zulässig ist ein nicht großflächiger (max. 799 m² Verkaufsfläche) „Getränkemarkt“ im Erdgeschoss mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² sowie der notwendigen Nebenanlagen, Anlieferungsbereiche, Lagerflächen, Sozialräume, sonstige Nebenräume und Stellplätze.
- (2) Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche ist das Warenangebot Getränke und Leergutrücknahme sowie Nebensortimente zulässig.
- (3) Im 1. und 2. Obergeschoss sind Büroräume, Räume für medizinische Dienstleistungen wie Physiotherapie und ein Fitnessstudio zulässig. Zulässig sind weiterhin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden Nebennutzungen.

1.3 „Wärmezentrale“

Zulässig ist eine „Wärmezentrale“ mit Biomasse und Speicher sowie dazugehörige Lagerflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe von Hauptgebäuden (GHmax) in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Maximale Gebäudehöhe

- (1) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (2) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Gebäudemitte. Abweichungen von bis zu +0,2 Meter sind zulässig.
- (3) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich der Attika.
- (4) Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und andere technische Anlagen, um maximal 0,80 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Dachrand einzuhalten ist.
- (5) Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden Geländes, nicht überschreiten.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

a abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer dreiseitigen Grenzbebauung.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Baugrenzen dürfen in geringfügigem Maß durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen sind unzulässig.
- (2) Carports und Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in den hierfür zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („St“) zulässig.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie zur Erschließungsstraße sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Artenschutzspezifische Maßnahmen (saP)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

7.1.1 Vergrämung von Schlingnatter und Mauereidechse

- (1) Die bisher potenziell besiedelte Fläche ist zu entwerten.
- (2) Tiere sind aus den Bauflächen zu vergrämen, bis eine Besiedlung aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden kann, mindestens jedoch an drei Terminen witterungsabhängig ab Mitte März bis spätestens Anfang Mai oder Ende September bis Mitte Oktober.

7.1.2 Umsiedlung von Schlingnatter und Mauereidechse

- (1) Sollte eine vollständige Vergrämung der Mauereidechsen nicht möglich sein, ist eine Umsiedlung in vorher hergestellte Ersatzhabitate notwendig.
- (2) Für die Umsiedlung von Schlingnattern sind künstliche Verstecke in Kombination mit Kontrollen und Abfangen an drei Terminen auszulegen. Das Auslegen der künstlichen Verstecke ist im Jahr vor dem Abfang durchzuführen. Schlingnattern sind unmittelbar nach dem Abfang zwischen Mitte März und Mitte April in ein vorgezogen hergerichtete Habitat umzusiedeln.

7.1.3 Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes

- (1) Es ist ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.
- (2) Der Reptilienzaun ist innerhalb des Aktivitätszeitraums der Mauereidechsen aufzustellen und ebenfalls durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten.

7.2 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

7.2.1 Ersatzhabitat

Es sind 2.200 m² Reptilienhabitat auszugleichen.

7.2.2 Planinterner Ausgleich

- (1) Der Oberflächenbelag von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (2) Als Begrenzungen sind Gabionen zu verwenden. Diese müssen zugedicht sein und begrünt werden.
- (3) Begrünte und insektenreiche Dächer (der Carports) müssen mit Sandlinsen als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat hergestellt werden. Hierbei muss ein Zugang zu diesen Flächen für Mauereidechsen gewährleistet sein.

7.2.3 Planexterner Ausgleich

Bei Vergrämung müssen Mauereidechsenhabitate im Umkreis von 500 m um die Eingriffsfläche geschaffen werden.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel

zulässig: gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten. Es sind insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

8.2 Begrünung von Dachflächen

Flachdächer sind zu begrünen und insektenfreundlich mit Sandlinsen als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat zu gestalten. Hierbei muss ein Zugang zu diesen Flächen für Mauereidechsen gewährleistet sein, bspw. durch Rankgitter oder Gabionentreppen.

9. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Die Dachflächen von Hauptgebäuden und Carports sind zu mindestens 80% mit Anlagen zur elektrischen solaren Energieerzeugung (PV-Module) zu belegen. Eine Reduzierung des Prozentsatzes zugunsten von haustechnischen Anlagen, Oberlichtern, Lüftungsrohren, Kamine u. Ä. kann gewährt werden.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind durch den Grundstückseigentümer auszuführen. Die Einzelbäume sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragenen Standorte dürfen in ihrer Lage um bis zu 2 m variieren.
- (2) Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden.

11. Maßnahmen, zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB

Die Bauobjekte sollen mit einer geschlossenen Gebäudefassade in Richtung Süden errichtet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässige Dachform der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdächern bis max. 5° auszuführen und zu begrünen.
- (3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.
- (4) Für Dachflächen wird ein Albedowert von mindestens 0,7 festgesetzt.

1.2. Fassadengestaltung

- (1) Für den Fassadenanstrich sind helle Farben zu verwenden.
- (2) Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton, Faserzement und/oder Glas auszuführen.
- (3) Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für Anlagen zur elektrischen solaren Energieerzeugung.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 12 m² je Gebäude zulässig.
- (3) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

- (4) Pro Gebäude ist eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen beträgt 6,50 m. Die maximale Werbefläche je freistehende Werbeanlage beträgt 4 m².
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.
- (2) Die Abdeckung von Flächen mit losen Material- und Steinschüttungen (Ziersplitt, Schottergarten) sind nicht zulässig. Ersatzhabitate sind davon ausgenommen.
- (3) Eine flächige Bodenabdeckung über Folie, Vlies oder Gewebeauflagen ist als Grundstücksversiegelung in die im Bebauungsplan genehmigte Grundflächenzahl einzubeziehen.

3.2. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,70 m sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.
- (2) Im rückwärtigen sowie seitlichen Grundstücksbereich sind Einfriedungen mittels Hecken oder Gabionen sowie blickdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- (3) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

4. **Versorgungsleitungen**

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

HINWEISE

1. Umgang mit belastetem Bodenmaterial und Ausbaustoffen

Fällt bei der geplanten Baumaßnahme belasteter Erdaushub an, so wird durch weitere Erkundungen eine Deklarationsanalyse nach VwV Bodenverwertung an repräsentativen Mischproben empfohlen.

In einer orientierenden Voruntersuchung wurden zwei Bodenmischproben erstellt und laborchemisch analysiert. Die Laborergebnisse einer Probe bewerten die Auffüllung / Deckschicht in 0-1 Meter mit dem Zuordnungswert Z 2. Das Bodenmaterial ist somit nicht frei verwertbar. Die Einbau-konfigurationen nach VwV-Bodenverwertung sowie der Mindestabstand zu Grundwasser sind ein-zuhalten.

Die Oberflächenbefestigung wurde ebenfalls beprobt und dem Zuordnungswert Z 2 zugeordnet. Die vorhandene Oberflächenbefestigung kann gem. Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau (RuVA-STB 01) vorbehaltlich der Einhaltung des Phenolindex als Ausbauasphalt der Verwertungsklasse A zugeführt werden (HPC AG, 2018).

2. Bodenschutz während der Bauzeit

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vermeidung von Staubentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf
- Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten
- DIN 18915: Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüntem, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau
- Baustellennebenflächen nur innerhalb des künftigen Geltungsbereiches aber außerhalb von zukünftigen Grün-/Ausgleichsflächen, ggf. Rekultivierung von Bodenverdichtungen

3. Kulturdenkmal

Auf dem Grundstück Güterstraße Flst.-Nr. 449/221 befindet sich zu Teilen die Laderampe der Güterhalle. Diese ist als Verkehrsfläche Teil des Kulturdenkmals "Bahnhof" (nach § 2 Denkmalschutzgesetz).

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine archäologische Untersuchung des vorgesehenen Baufensters sowie aller durch Leitungsbau oder sonstiger Bodeneingriffe betroffenen Areale erforderlich. Diese Maßnahme dient dazu, Kulturdenkmale, die von dem Bauvorhaben beeinträchtigt oder zerstört werden, bauvorgreifend fachgerecht zu dokumentieren.

Im Einzelnen ist zunächst der humose Oberboden sowie evtl. neuzeitliche Auffüllungen nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege abzutragen. Sollten hierbei Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG angetroffen werden, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig, die mehrere Wochen dauern können. An den Kosten dieser Ausgrabung hat sich der Bauherr als Verursacher im Rahmen des Zumutbaren zu beteiligen.

4. Dacheindeckungen

Niederschlagswasser von Dachdeckungen aus nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten Metallen (Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.