GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Güterstraße“

Fassung zur Offenlage

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Güterstraße“

Projekt-Nr.

20039

Bearbeitung

M.Sc. M. Kirstein

Interne Prüfung: WA, 04.04.2022

Datum

05.04.2022

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Habsburgerstr. 116

79104 Freiburg

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
  - A planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
- 04_Begründung Teil 1
- 05_Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06_Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP, Stand: 13.11.2018)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inkl. Konzept zum Schutz der Mauereidechse und Schlingnatter im Rahmen der Planumsetzung „B-Plan Güterstraße“ (saP, Stand: 05.04.2022)
- Schwingungstechnische Untersuchung (Stand: 17.12.2021)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand: 15.07.2021)
- Gutachterliche Stellungnahme im Zusammenhang mit „angemessenen Sicherheitsabständen“ für den Betriebsbereich der DSM Nutrition Products GmbH (Stand: 23.04.2021)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (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)
- **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)
- **Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 7. Juli 1997**
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **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. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBI. I S. 69)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung** vom 06. Dezember 1983 (BGl. 1983, 797), zuletzt geändert durch Art. 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBI. 1996, 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65)
- **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 Offenlage

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

SATZUNGEN

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Güterstraße“

S a t z u n g e n

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

a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- den Bebauungsplan „Güterstraße“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Güterstraße“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2022 maßgebend. Der sonstige Geltungsbereich umfasst externe Ausgleichsflächen und Flächen für CEF-Maßnahmen auf den Flurstücken 3559, 3561/1, 3566, 3567, 3568 sowie dem Flurstück 3489. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 05.04.2022,
2. dem Textteil (03, Seiten 1-10) mit planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen in der Fassung vom 05.04.2022,
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan (05), in der Fassung vom 23.03.2022,

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (04) mit Umweltbericht (05, § 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom 05.04.2022 und Anlagen (ASVP, saP inkl. Konzept zum Schutz der Mauereidechse und Schlingnatter im Rahmen der Planumsetzung „B-Plan Güterstraße“, eine schwingungstechnische und eine schalltechnische Untersuchung und die gutachterliche Stellungnahme zum Störfallbetrieb) in der Fassung vom 13.11.2018, 05.04.2022, 17.12.2021, 15.07.2021 und 23.04.2021 sowie eine zusammenfassende Erklärung (wird im Laufe des Verfahrens ergänzt).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden 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 Satzungen treten 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 Offenlage

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

03 Textlicher Teil

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Güterstraße“

Fassung zur Offenlage

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A 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. Überbaubare Grundstücksfläche 3

4. Stellplätze und Carports 3

5. Verkehrsflächen 3

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 4

6.1. Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen 4

6.2. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen 4

6.3. Umgang mit Niederschlagswasser in Anlieferzonen 4

6.4. Dachbegrünung 4

6.5. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung 4

6.6. Umweltbaubegleitung 5

6.7. Ökokontomaßnahme 5

6.8. Vermeidungsmaßnahmen 5

6.9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 6

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 6

8. Maßnahmen, zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen 6

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG 7

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 8

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 9

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen 9
1.1 Dachgestaltung 9
2. Werbeanlagen 9
3. Grundstücksgestaltung 10
3.1 Einfriedungen 10
4. Versorgungsleitungen 10
C HINWEISE 11
1. Umgang mit belastetem Bodenmaterial und Ausbaustoffen 11
2. Bodenschutz während der Bauzeit 11
3. Kulturdenkmal 12
4. Dacheindeckungen 12
5. Immissionen der Deutschen Bahn 12
6. Beteiligung der Deutschen Bahn 12
7. Löschwasserversorgung 13
8. Denkmalschutz 13
9. Begrünung nicht überbauter Flächen 13
10. Passiver Schallschutz 13
11. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen 14

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Güterstraße“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortszentrum Zielmatten“ (in Kraft getreten am 29.06.2006, zuletzt geändert am 21.05.2010) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

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 festgesetzt.

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 Organisation und Verwaltung der häuslichen Pflege von Personen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen sowie zur Beratung von Angehörigen,
- 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 Getränkemarkt im Erdgeschoss mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m^2 sowie der notwendigen Nebenanlagen, Anlieferungsbereiche, Lagerflächen, Sozialräume, sonstige Nebenräume und Stellplätze.

(2) Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind die Warenangebote Getränke und Leergutrücknahme sowie Nebensortimente zulässig.

(3) Im 1. und 2. Obergeschoss sind Büroräume sowie die notwendigen Nebenanlagen, Lagerräume, Sozialräume und sonstige Nebenräume zulässig. Zulässig sind weiterhin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden Nebennutzungen.

1.3 „Wärmezentrale“

(1) Zulässig ist eine „Wärmezentrale“ mit einer maximalen Feuerungsleistung von 2 Megawatt, die durch eine Holzhackverbrennungsanlage Wärme erzeugt und speichert.

(2) Die zur Wärmezentrale zugehörigen Lager-, Speicher- und Pufferflächen sowie die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden Nebennutzungen sind zulässig.

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 maximalen Gebäudehöhe von Hauptgebäuden (GHmax) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,5 festgesetzt.

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

2.2 Maximale Gebäudehöhe

(3) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

(4) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe von 108,35 m ü. NN.

(5) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich der Attika.

(6) Die maximalen Höhen der Hauptgebäude 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.

(7) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m, nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Baugrenzen dürfen in geringfügigem Maß durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

(3) Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Die im zeichnerischen Teil dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und können in Hinsicht auf Standort und Maß leicht variieren.

4. Stellplätze und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Carports sowie Stellplätze für Kfz sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in den hierfür zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („CP“, „St“) zulässig.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1. Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen

Eine flächige Bodenabdeckung über Folie, Vlies oder Gewebeauflagen ist als Grundstücksversiegelung in die im Bebauungsplan genehmigte Grundflächenzahl einzubeziehen.

6.2. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Die Befestigung von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern eine Verunreinigung durch den Verkehr ausgeschlossen werden kann. Hierfür sind versickerungsfähige Bauweisen (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split) für die Befestigung zu verwenden.

6.3. Umgang mit Niederschlagswasser in Anlieferzonen

Anlieferzonen, die von LKW befahren werden, sind in einer wasserundurchlässigen Bauweise herzurichten, um Schadstoffeinträge in den Boden zu vermeiden. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist in die bestehende Mischwasserkanalisation einzuleiten.

6.4. Dachbegrünung

Flachdächer bis 15° Neigung sind extensiv zu begrünen z.B. mit Sedum (Wild-) kräutern, Gräsern und Stauden. Die Dachbegrünung sollte aus mindestens 15 verschiedenen einheimischen Kräutern und Gräsern (max. 50%) und Dachwurzgewächsen bestehen.

Die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Mindestmächtigkeit von 15 cm auszuführen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.5. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen werden ge-

zielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden.

6.6. Umweltbaubegleitung

Für eine fachgerechte Ausführung der im Umweltbericht formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zur Verhinderung der Störung, Verletzung oder Tötung einzelner Tierindividuen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) durch eine fachkundige Person vorzusehen.

Die Umweltbaubegleitung ist in den Ausschreibungsunterlagen der relevanten Baumaßnahme: „Umsiedlung von Mauereidechse und Schlingnatter“ (V-7) sowie der CEF-Maßnahme „Ersatzhabitate Mauereidechse und Schlingnatter“ (A-1) als eigene Position zu berücksichtigen.

Dem Umweltschutzamt ist die mit der UBB beauftragte Person vor Beginn der Baumaßnahmen zu benennen. Die Tätigkeit der UBB ist zu dokumentieren. Dem Umweltschutzamt ist unaufgefordert über die Arbeiten auf der Baustelle in schriftlicher Form zu berichten.

6.7. Ökokontomaßnahme

Es sind 1.857 Ökopunkte auszugleichen. Diese sind mit dem Maßnahmenkomplex „Aufwertung rheinbegleitender Uferpflegestreifen, Offenland, Wasserkraftwerke Rheinfelden und Wyhlen“, (AZ 336.02.020) auf dem Flurstück 3489, Gemarkung Wyhlen, auszugleichen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist dem Umweltbericht, Kap. 7, A-3, zu entnehmen.

6.8. Vermeidungsmaßnahmen

Umsiedlung von Schlingnatter und Mauereidechse

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Umsiedlung von Schlingnattern und Mauereidechsen durchzuführen. Die vorhandenen Tiere sind auf die dafür vorgesehenen Flächen der Flurstücke 3559, 3561/1, 3566, 3567 und 3568 umzusiedeln. Die genaue Abgrenzung der Flächen wird im zeichnerischen Teil als Ausgleichsflächen und Flächen für CEF-Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich festgesetzt.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist dem Umweltbericht, Kap. 5, V-7 sowie dem Reptilienschutzkonzept und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen.

6.9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Ersatzhabitat

Es sind 2.000 m² Reptilienhabitat für Mauereidechsen und Schlingnattern auszugleichen. Die Ersatzhabitate sind auf den Flurstücken 3559, 3561/1, 3566, 3567 und 3568 herzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme ist unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen und zu monitoren.

Eine detailliertere Beschreibung der Maßnahme ist dem Umweltbericht, Kap. 7, A-1 sowie dem Reptilienschutzkonzept und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen.

7. 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

(1) Dachflächen von Hauptgebäuden und Carports sind zu mindestens 60 % 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.

(2) Die Belegung der Fassaden entlang der Bahnlinie (Südfassaden) mit Anlagen zur elektrischen solaren Energieerzeugung (PV-Module) ist zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB, § 9 Abs. 2c BauGB

(1) Die Bauobjekte sind mit einer geschlossenen Gebäudefassade in Richtung Süden zu errichten.

(2) An der nach Süden ausgerichteten Gebäudefassade sind festverglaste Fenster und Fenster, die lediglich im Brandfall öffenbar sind, zulässig.

(3) Die Errichtung des Haupteingangs schutzbedürftiger Bauobjekte ist auf der vom Störfallbetrieb zugewandten Seite unzulässig.

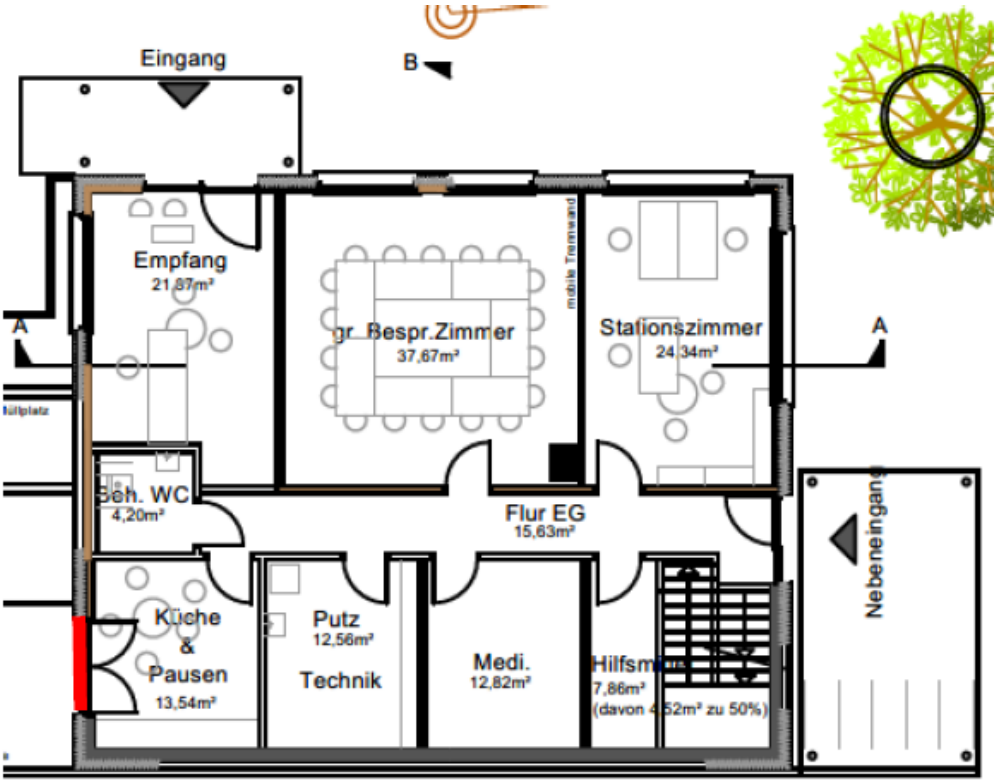
(4) In schutzbedürftigen Bauobjekten ist ein Frühwarnsystem zu installieren, das im Fall eines Störfallereignisses des Industriebetriebs DSM Nutritional Products GmbH (DSM) die Betreibenden alarmiert.

(5) Für den Getränkemarkt sind maximal 15 für den unkontrollierten Publikumsverkehr zugängliche Parkplätze herzustellen, die als „Kundenparkplatz“ auszuweisen sind.

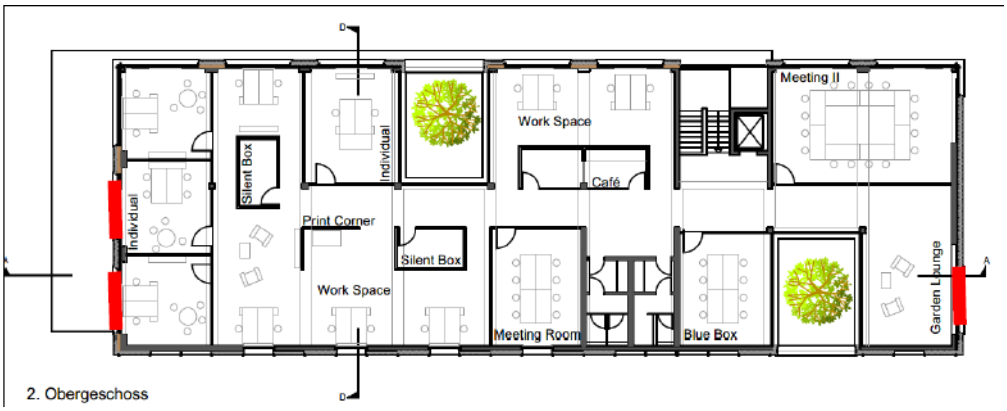
9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) An den in den folgenden Abbildungen rot markieren Fenstern schutzbedürftiger Räume sind im Schutz vor Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr von über 70 dB(A) im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. die Installation von Schiebeläden oder Prallscheiben – jeweils vollflächig geschlossen) vorzunehmen, die den Raum vor dem öffenbaren Fenster abschirmen. Alternativ kommt die Installation von nicht öffenbaren (lediglich zu Reinigungszwecken öffenbaren) Fenstern oder Festverglasungen in Betracht.



Verortung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an der Sozialstation im EG (rot markiert) (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, S. 31, 2021)



Verortung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Getränkemarkt mit integriertem GreenLAB im 2. OG (rot markiert) (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, S. 32, 2021)

(2) Alle geplanten Gebäude sind mit einer elastischen Gebäudelagerung mit einer Lagerungsfrequenz von fEL = 10 Hz zu versehen. Detailliertere Beschreibungen der Schutzmaßnahmen sind der Schwingungstechnischen Untersuchung, Kap. 8, zu entnehmen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs sind 10 standortgerechte Laubbaum-Hochstammbäume zu pflanzen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte dürfen in ihrer Lage um bis zu 2,00 m variieren.

(2) Es sind Pflanzgruben von mindestens 12 m³ je Baum herzustellen.

(3) Die Einzelbäume sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(4) Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden.

(5) Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind entsprechend den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ auszuführen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Güterstraße“ werden die örtlichen Bauvorschriften, die im Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten“ (in Kraft getreten am 29.06.2006, zuletzt geändert am 21.05.2010) enthalten sind, in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

(1) Als zulässige Dachform der Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

(2) Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen und zu begrünen.

(3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

(1) Werbeanlagen sind nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen zulässig und darüber hinaus je Fassadenseite mit einer Fläche von maximal 6,5 m².

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht 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) Werbeanlagen sind so herzurichten, dass keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entsteht. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

(6) 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 Einfriedungen

(1) Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 0,8 m gemessen von der Straßenoberkante zulässig. Einfriedungen sind aus luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.

(2) Hecken sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

(3) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

(4) Das im Geltungsbereich ausgewiesene bebaubare Grundstück ist entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

(5) Im rückwärtigen sowie seitlichen Grundstücksbereich sind Einfriedungen mittels Hecken oder Gabionen sowie blickdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

C 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 einzuhalten.

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 begrünten, 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 beeinträchtigten oder zerstört werden, bauvorgreifend fachgerecht zu dokumentieren.

Im Einzelnen sind 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 Rettungs-grabungen 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.

5. Immissionen der Deutschen Bahn

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und später auch Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

6. Beteiligung der Deutschen Bahn

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bau-

vorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn oder der Bauherrin zu erfolgen hat.

7. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h über zwei Stunden gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung ist bevorzugt mit Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte maximal 150 Meter betragen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Löschwasser jederzeit leicht möglich ist.

Bei Gebäuden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Kosten des Gebäudeeigentümers auf dessen Grund-stück Hydranten oder andere Arten der Löschwasserversorgung gefordert werden, so dass die obigen Abstände ebenfalls eingehalten werden.

8. Denkmalschutz

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 beeinträchtigten oder zerstört werden, bauvorgreifend fachgerecht zu dokumentieren.

9. Begrünung nicht überbauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO sind die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind somit unzulässig, da sie keine andere zulässige Verwendung darstellen.

10. Passiver Schallschutz

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche Schutz vor Außenlärm ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs 1 LBO sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen

– VwV TB – Baden-Württemberg nach DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In den Anlagen 5.1 bis 5.3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 stockwerkweise dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen.

11. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Die Verwendung von Flächenbelägen zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen, die vom Deutschen Institut für Bautechnik zugelassen sind oder gleichwertige Beläge, ist bei stärker frequentierten Kundenstellplätzen wie die des Getränkemarkts ausdrücklich erwünscht (https://www.dibt.de/de/bauprodukte/informationsportal-bauprodukte-und-bauarten/produktgruppen/bauprodukte-detail/bauprodukt/anlagen-zur-behandlung-mineraloelhaltiger-niederschlagsabfluesse-fuer-die-versickerung/).