

# Gemeinde Bischweier

## Landkreis Rastatt

Planungsrechtliche Festsetzungen zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„ICC Bischweier“  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan und mit  
örtlichen Bauvorschriften

06.12.2023

## **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 28.07.2023

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 07.02.2023 (GBL.S. 26).

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ICC Bischweier“ treten im räumlichen Geltungsbereich des Planbereiches 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), der Pflanzliste (Anhang), den örtlichen Bauvorschriften (Teil D), der Begründung und dem Umweltbericht (Anlage 1) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit allen Anlagen vom 25.08.2023.

## **§ 2 Zulässige Vorhaben**

Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Internationales Konsolidierungszentrum „ICC Bischweier“ für die Lagerung, die Sequenzierung und die Vormontage von Vorprodukten für die Automobilfertigung / -montage, die Cross-Dock Abwicklung inkl. Bahnverladung und Erschließungsstraßen sowie das Handling von dabei anfallendem Leergut mit folgenden Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig:

- drei Logistik- und Vormontagehallen inkl. Büroflächen, Aufenthaltsräumen und Sozialflächen
- eine Bahnverladehalle
- eingehauste Verladetunnel, die die Hallen flankieren bzw. miteinander verbinden
- OEP-Gebäude (Verwaltungsgebäude) sowie Pfortner-Gebäude
- LKW-Warte- und Ruheplätze mit Zufahrt
- PKW-Stellplätze, PKW-Stellplätze in Parkdeck mit Zufahrt und Sanitäranlagen
- E-Ladestationen mit den dazugehörigen Einrichtungen
- Anlagen mit dem besonderen Nutzungszweck Gleisanlage mit Anschluss an die Murgtalbahn einschließlich der erforderlichen bahntechnischen Anlagen
- Versickerungsanlagen von Niederschlagswasser
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Photovoltaikanlagen
- private Grünflächen mit Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr, 25 BauGB) und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- alle für das Vorhaben notwendige Einrichtungen, Anlagen und Nebenanlagen wie z.B. Sprinklertanks, Sprinkleranlagen, Wärmepumpen, Schallschutzwände, Trafos, Raucherkabinen, Fahrradabstellanlagen, Gasdruckstationen, Anlagen für die Entwässerung (auch unterirdisch), Einfriedungen mit Toren und Schrankenanlagen, etc.

Die genaue Lage der einzelnen Gebäude, Einrichtung, Anlagen und Nebenanlagen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.12.2023.

## **§ 3 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen (Immissionsschutz)**

Die Vorhabenfläche wird in die Teilflächen TF Nord und TF Bahn gegliedert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente und Zusatzkontingente gelten für die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ICC Bischweier“. Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Auf den Teilflächen TF Nord und TF Bahn sind die 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.

Teilfläche	Emissionskontingente	
	$L_{EK}$ Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>
<b>TF Nord (Bereich Nördlich der Kreisstraße K3713)</b>	<b>59</b>	<b>44</b>
<b>TF Bahn (Bereich Bahnanlage südlich der Kreisstraße K3713)</b>	<b>55</b>	<b>0</b>

Tabelle 1 Emissionskontingent  $L_{EK}$  für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup>

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der Teilfläche TF Nord gemäß Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis F, mit dem Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem Rechtswert (X): 32446416,5 m Hochwert (y): 5409164,0 m um die in nachfolgender Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ .

Sektor	Winkel in Grad*		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Anfang	Ende	Teilfläche Nord Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Teilfläche Nord Nacht(22.0 0 - 6.00 Uhr)
A	348	26	1	17
B	26	53	5	6
C	53	58	0	0
D	58	69	2	2
E	69	219	9	9
F	219	348	8	8

\* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.  
Bezugspunkt im Koordinatensystem UTM: x = 32446416,5 m  
y = 5409164,0 m

Tabelle 2 Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  Teilfläche TF Nord für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup>

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  definieren die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter des Baugrundstücks nach § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen.

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  $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$  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.

#### **§ 4 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 jeweilige Baugrundstück (einerseits das Vorhabengebiet nördlich der Kuppenheimer Straße und andererseits das Vorhabengebiet südlich der Kuppenheimer Straße, jeweils abzüglich der privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen). Das jeweilige Baugrundstück ergibt sich somit aus den in Ziffer A. 1.1 der Planzeichnung festgesetzten Flächen für zulässige Vorhaben.
- (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 bis 0,95 ist für Bahnanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.
- (4) Die höchstzulässige Gebäudehöhe folgt aus der Planzeichnung. Der Eintrag bezeichnet das Maß der Oberkante der Attika (bei Gebäuden mit Flachdach) bzw. die Firshöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach). 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 insgesamt 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 (EFH Halle 1 bis 3 128,30 m über NHN, EFH Halle 4 (Bahnverladung) 127,63 m über NHN). 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, TA Luft) sind in dem danach erforderlichen Mindestumfang zulässig (z.B. Schornsteine, Abluftanlagen).

#### **§ 5 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.

#### **§ 6 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) Unterirdische Bauteile wie z.B. Regenrückhalteanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) 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 Bauordnungsrechtsvorschriften nicht entgegenstehen.
- (4) Innerhalb den Überschneidungsbereichen der durch die Baugrenzen umgrenzten Bauflächen mit den Bauverbotszonen entlang der Bundesstraße und Kreisstraße sind nur Bahnanlagen zulässig.
- (5) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen von § 4 Abs. 3 der Festsetzungen für Zufahrten sowie betriebliche Zwecke befestigt und für Nebeneinrichtungen, Abstellflächen etc. genutzt werden (§§ 12 und 14 BauNVO). Dies gilt nicht im Bereich von privaten Grünflächen. In der privaten Grünfläche (auch Maßnahmenfläche) sind lediglich unterirdische bauliche Anlagen zulässig, die für die Entwässerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser benötigt werden.

#### **§ 7 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.11, § 9 Abs. 2 BauGB)**

- (1) Die südliche Ausfahrt aus dem nördlichen Vorhabengebiet auf die Kreisstraße (Kuppenheimer Straße) ist ausschließlich als Notausfahrt im Havariefall zulässig. Unter Havarie ist eine Notsituation zu verstehen, in der die reguläre Zu- und Abfahrt im Norden nicht mehr genutzt werden kann, und eine Ausfahrt an der Kuppenheimer Straße zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung (z.B. durch Brand, Explosion, Sturm, Überschwemmung, Unfall und vergleichbare Unglücksfälle, die eine unmittelbare Gefahr für das Leben und die Gesundheit für Menschen darstellen und/oder zur Beschädigung oder Zerstörung von Sachwerten führen können) oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich

ist. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.

- (2) Die Noteinfahrt an der Nassenackerstraße ist nur für Rettungsfahrzeuge zulässig.

### **§ 8 Flächen zur Niederschlagswasserbehandlung und Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- (1) Gemäß der Planzeichnung werden Flächen für die Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (hier Regenrückhaltebecken, Abwasseranlagen) festgesetzt.

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

- (1) Schallschutzwände

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 1“ festgesetzten Fläche im Süden der Halle 1 ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von Oberkante Wand 133,3 m über NHN, einer Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 und einer beidseitig hochabsorbierenden Verkleidung (Schallabsorption  $DL_a$  mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07) zu errichten. Die Schallschutzwand ist fugendicht an den Verladetunnel Halle 1 und das Vordach vor dem Verladetunnel Halle 1 anzuschließen.

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 2“ festgesetzten Fläche nordöstlich des PKW-Parkdecks ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von Oberkante Wand 130,2 m über NHN, einer Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 und einer beidseitig hochabsorbierenden Verkleidung (Schallabsorption  $DL_a$  mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07) zu errichten.

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 3“ festgesetzten Fläche auf dem Verladetunnel östlich der Halle 1 ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von OK Wand 137,8 m über NHN, mit einer Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 und einer hochabsorbierenden Verkleidung der Westseite (Schallabsorption  $DL_a$  mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07) zu errichten.

- (2) 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 den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 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:

$$R'_{\text{Vorges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

Dabei ist

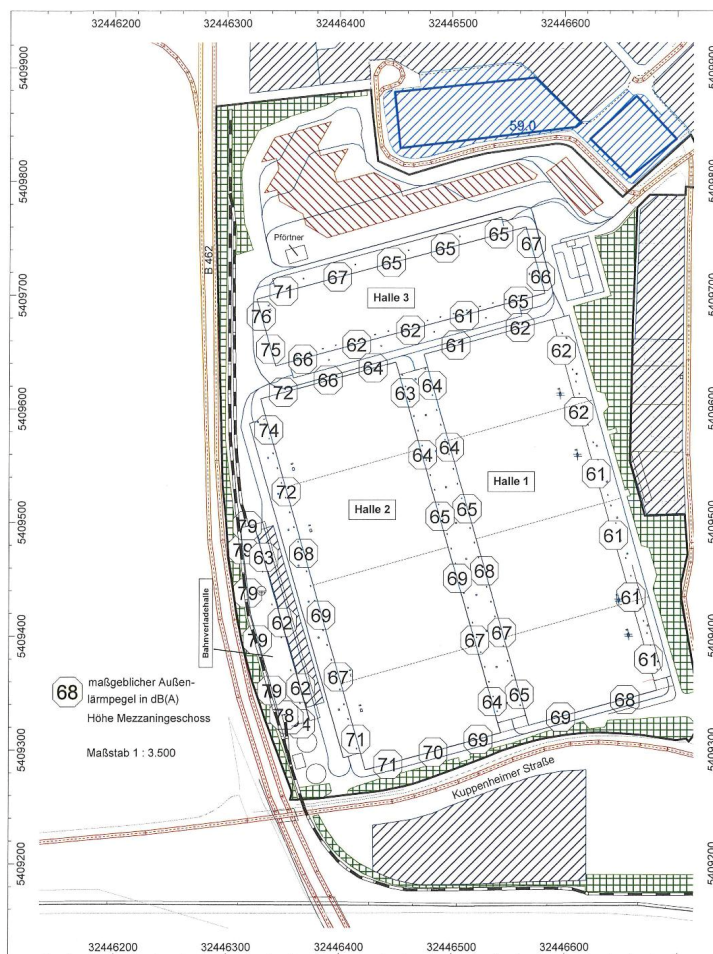
$$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB} \quad \text{für Büroräume und Ähnliches;}$$

der Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{\text{Vorges}} = 30 \text{ dB} \quad \text{für Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$$

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.



Schallschutz gegen Außenlärm  
Maßgebliche Außenlärmpegel – Höhe Mezzaningeschoss

Abbildung 1 Maßgebliche Außenlärmpegel Hallen 1 – 4



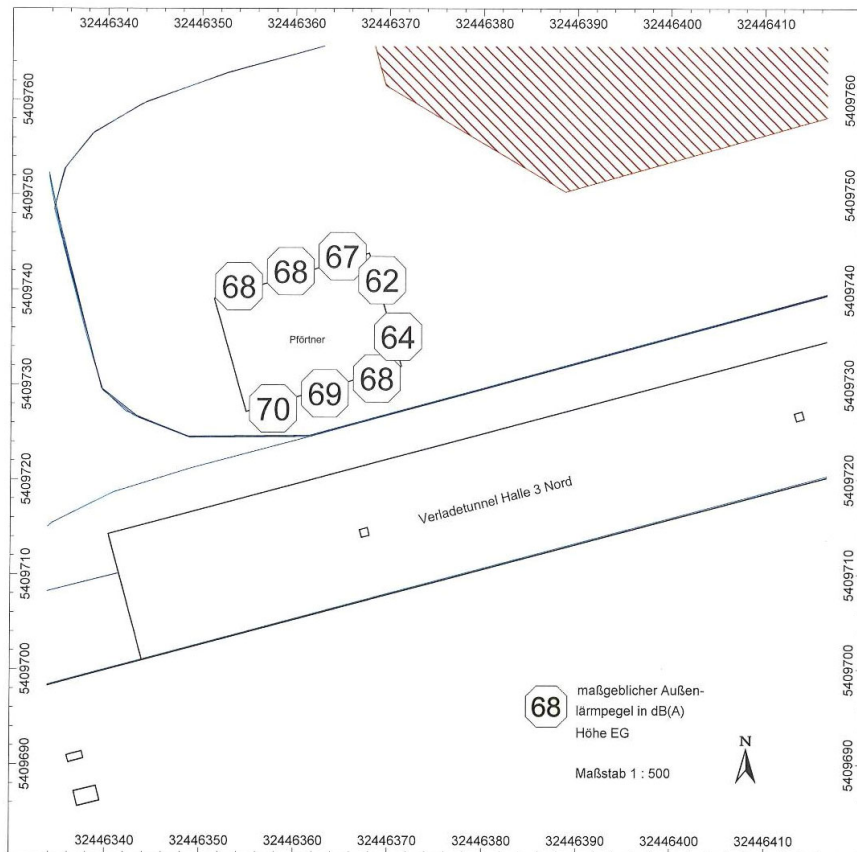


Abbildung 2 Maßgebliche Außenlärmpegel Pfortnergebäude

## § 10 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) bzw. der Gemeinde Bischweier festgesetzt.
- (2) Gemäß der Planzeichnung werden Teilflächen als mit Fahrrechten zu belastende Flächen (**FR**) zugunsten verschiedener Träger der Ver- und Entsorgung (Stadtwerke Gaggenau, Abwasserverband Murg) bzw. der Gemeinde Bischweier festgesetzt.
- (3) Die freie, ungehinderte Zugänglichkeit der gekennzeichneten Ver- und Entsorgungstrassen muss für alle anfallenden Arbeiten zu jeder Zeit gewährleistet sein.

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

### (1) Maßnahmenfläche **M1**

Innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bzw. des Grünordnungs-/ Maßnahmenplanes zum Umweltbericht mit Maßnahmenfläche 1 (M1) bezeichneten Fläche sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten.

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.

An den im Grünordnungs-/ Maßnahmenplan zum Umweltbericht gekennzeichneten Stellen sind Habitatstrukturen für die Mauereidechse (Steinriegel, Totholzhaufen, Sandlinsen, Schotterflächen) herzustellen und in ihrer Funktion als Habitate, gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens, dauerhaft zu unterhalten.

Das Reptilien-Ersatzhabitat (Holzstapel) im Bereich der geplanten Zufahrt (Flurstück Nr. 3772) wird während der Aktivitätszeit der Tiere, vor Beginn der Winterruhe und vor Räumung des Baufelds in den Bereich der Maßnahmenfläche M1 versetzt und ist in seiner Funktion als Sonn- und Versteckplatz dauerhaft zu unterhalten.

Unterirdische Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig. Werden durch die Anlage Gehölzbestände oder Habitatstrukturen für Mauereidechsen entfernt oder beeinträchtigt, sind diese innerhalb der Maßnahmenfläche oder über den Regenwasserrückhalteanlagen wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Erhöhung des Quartierangebots für baumbewohnende Fledermäuse werden 35 Fledermausflachkästen an Bäumen der Maßnahmenfläche M1 angebracht und dauerhaft unterhalten.

## (2) Maßnahmenfläche **M2**

Innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bzw. des Maßnahmenplanes zum Umweltbericht mit Maßnahmenfläche 2 (M2) bezeichneten Fläche **östlich der B 462** sind an den in der Planzeichnung (Grünordnungs-/ Maßnahmenplan) gekennzeichneten Stellen, Habitatstrukturen für die Mauereidechse (Steinriegel, Totholzhaufen, Sandlinsen, Schotterflächen) herzustellen und in ihrer Funktion als Habitat gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Gleisschotterbereiche der aufgelassenen Gleisanlage auf der Fläche östlich der B 462 werden in die Maßnahmen einbezogen.

Auf dem verbleibenden Teil der Maßnahmenfläche M2 östlich der B462 sind abseits der vorhandenen Gehölze, thermophile Ruderalfluren zu entwickeln. Eine Ausbreitung der Gehölze wird durch einen regelmäßigen Rückschnitt verhindert.

Der befestigte und teilweise versiegelte Bereich der Maßnahmenfläche M2 **westlich der B462** (Flurstück 1112/23) wird auf rd. 3.700 m<sup>2</sup> entsiegelt und rekultiviert.

Die fachgerechte Entsiegelung ist in drei Arbeitsschritten durchzuführen (LUBW 2012):

1. Entfernen von Versiegelung und Unterbau
2. Beseitigung von Verdichtungen des Unterbodens (Tiefenlockerung)
3. Oberbodenauftrag und Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht in einer den natürlichen Verhältnissen in der Umgebung entsprechenden Mächtigkeit.

Auf der entsiegelten Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Es sind 25 Hochstamm-Obstbäume aus der im Anhang genannten Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind am Südrand der Fläche zu den Bahngleisen 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 muss mindestens 100 m<sup>2</sup>, die beiden Totholzhaufen müssen mindestens je 25 m<sup>2</sup> groß sein.

Der westlich angrenzende Gehölzbestand der Maßnahmenfläche M2 wird in seinem Bestand erhalten.

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

(3) Ausgleichsmaßnahme **A1 Künstliche Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter** (CEF-Maßnahmen)

Es werden vorgezogen, vor dem Abriss der Gebäude, künstliche Nisthilfen zunächst an Gebäuden in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches (hier im Gelände des Mercedes-Werk in Kuppenheim ) angebracht (Ausrichtung nach Süden oder Osten).

Die Anbringung der Nistkästen für Vögel erfolgt für die Dauer der Bauzeit auf dem Gelände des Mercedes-Werk in Kuppenheim. Hinweis: Diese CEF-Maßnahme wurde bereits durchgeführt. Die Nisthilfen wurden am 24.02.2022 am genannten Standort aufgehängt. Siehe Übersichtskarte Umweltbericht Seite 87.

Unmittelbar nach Fertigstellung des Internationalen Konsolidierungszentrums (ICC) werden die Kästen an Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgehängt. Der Vorhabenträger ist zum Umhängen und zur fachgerechten Anbringung der Kästen verpflichtet. Weiterhin ist er zur dauerhaften Unterhaltung der Kästen und zu ggf. erforderlichen Ersatzanbringungen verpflichtet.

Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind je nach Art jeweils folgende Nistkasten-Typen zu verwenden:

Haussperling: **fünf** Sperlingskolonie-Nisthilfen mit jeweils mindestens drei Nistplätzen.

Gilde der ungefährdeten Nischenbrüter: **zehn** Nisthilfen für Nischenbrüter; Anbringungshöhe zwischen zwei und vier Metern. Nisthilfen gleicher Bauart

werden in Abständen von mindestens 10 - 20 m aufgehängt. Verwendet werden Halbhöhlen, Grundfläche ca. 15 x 15 cm und Höhe von ca. 25 cm, Anbringung an Gebäuden.

- (4) Ausgleichsmaßnahme **A2** Künstliche Quartiere für **Fledermäuse** an Gebäuden (CEF-Maßnahmen) und Bäumen
- Für den Verlust von potentiellen Tagesquartieren von Fledermäusen an Gebäuden werden vorgezogen, vor dem Abriss der Gebäude, **zehn** Fledermausflachkästen zunächst an Gebäuden in der Umgebung des Geltungsbereiches (hier Flst.-Nr. 3768 auf den sog. „Artenschutztürmen“, Flst.-Nr. 127 Dorfhaus Bischweier und Westseite Mercedes Benz Werk Kuppenheim). Die Kästen wurden bereits am 18.02.2022 aufgehängt. Die Standorte sind mit Flurstücknummern im Umweltbericht Seite 89 genannt. Nach Fertigstellung des Internationalen Konsolidierungszentrums werden zusätzliche Kästen in gleicher Anzahl an Gebäude im Geltungsbereich aufgehängt und dauerhaft unterhalten. Die Anbringung erfolgt jeweils in verschiedenen Himmelsrichtungen (außer Nordausrichtung) in einer Höhe von 3 m bis 5 m.
- Hinweis: Gemäß § 11 Abs. 1 der Textfestsetzungen werden zudem 35 Fledermausflachkästen zur Erhöhung des Quartierangebots für baumbewohnende Fledermäuse an Bäumen der Maßnahmenfläche M1 angebracht und dauerhaft unterhalten.
- (5) Dachbegrünung / Photovoltaikanlagen auf dem Dach
- Auf den Dachflächen ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ein Flächenanteil von mindestens 40.850 m<sup>2</sup> 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 entsprechen.
- Solar- und Fotovoltaikanlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig.
- (6) 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.).
- (7) 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.

- (8) 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.
- (9) Stellung eines Reptilienschutzzaunes  
Während der gesamten Bauphase ist, nach den Vorgaben der ökologischen Baubegleitung, ein funktionsfähiger Reptilienschutzzaun zu stellen, zu unterhalten (regelmäßig freischneiden) und regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
- (10) Artenschutzrechtliches Monitoring  
Für die Maßnahmen M1 und M2 sowie A1-A2 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.

## **§ 12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen/ Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- (1) Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen in privaten und öffentlichen Grünflächen und Pflanzgebotsflächen PFG 1 bis PFG 5  
Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als zur Erhaltung bezeichneten Bäume bzw. im Maßnahmenplan zum Umweltbericht als zur Erhaltung bezeichneten Bäume und flächigen Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern im Bereich der Grünflächen mit Pflanzgebots (PGF 1-5) sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch das Nachpflanzen von Bäumen oder Strauchpflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Bei Bedarf kann eine Pflege (Rückschnitt, Auf-den-Stock-setzen) der Gehölze erfolgen.
- (2) Auf der Fläche PGF 5 sind zur Anlage einer Streuobstwiese Hochstamm-Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 2 x v.) zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) An den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bzw. im Maßnahmenplan zum Umweltbericht mit einem Pflanzgebot für Baumneupflanzungen bezeichneten Standorten sind Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) oder Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 2 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 5 Meter zulässig.
- Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass den Bäumen die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden.

Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen sowie die gehölzfreien Bereiche der privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten (PGF 1-5) 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.

(4) Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungegliederte Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Je 5 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzung muss eine direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ sind Vorpflanzungen mit Gehölzen (Bäume oder Sträucher aus der Pflanzliste im Anhang) möglich. Die Wuchshöhe der Gehölze muss mindestens zwei Drittel der Fassadenhöhe betragen.

(5) 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.

(6) Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres von Bezug des Gebäudes herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten.

(7) 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.

(8) 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.

(9) Befinden sich mit Fahrrechten oder Leitungsrechten zu belastende Flächen innerhalb von privaten oder öffentlichen Grünflächen, so ist die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit zu jeder Zeit zu ermöglichen. Entsprechende Befestigungen hierfür sind zulässig. Leitungsrechte sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Befinden sich zur Erhaltung vorgesehene Bäume innerhalb von Schutzstreifen von Leitungen, so sind diese nach einer eventuell erforderlichen Fällung außerhalb des Schutzstreifens neu zu pflanzen.

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

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Artenschutz (Die Maßnahmen sind in Ziffer 5.4 des Umweltberichts beschrieben):

Entsiegelung eines Teilstückes der alten Kreisstraße nördlich des Geltungsbereiches (Beschreibung der Maßnahme auf Seite 81 des Umweltberichtes)

Kauf von Ökopunkten aus dem Naturraum „Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“, angeboten durch die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH (voraussichtliche Maßnahme „Entwicklung offener bis halboffener Magerweide und Ginsterheide aus Rebbrachen unterschiedlichen Zustands“ (ID 337) | Aktenzeichen 211.02.005)

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

## **C Hinweise zum Bebauungsplan**

### **Denkmalschutz**

Allgemein:

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.

Wegekrenz an der Rauentaler Straße:

Neben der Rauentaler Straße befindet sich auf dem Flurstück mit der Nummer 787 ein Wegkrenz aus dem 19. Jahrhundert. Das Denkmal wird in der Planzeichnung als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetzes dargestellt.

Sollten Maßnahmen z.B. durch den Straßenbau am Objekt geplant sein, hat möglichst frühzeitig eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.1 zu erfolgen. Im Falle einer eventuell notwendigen Versetzung ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Rastatt) zu stellen

### **Anbaubeschränkungen zur Kreisstraße / Bundesstraße**

Gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m zur Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Zur Wahrung der fernstraßenrechtlichen Belange ist entlang der Bundesstraße 462 eine anbaufreie Zone von 20 m einzuhalten. Werbeanlagen werden im Fernstraßenrecht den Hochbauten gleichgestellt und sollen einen Abstand von 20 m zur Bundesstraße einhalten. In einer Entfernung bis 40 m müssen Werbeanlagen in

einem gesonderten Bauantragsverfahren durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen genehmigt werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die jeweilige Anbauverbotszone zeichnerisch eingetragen und vermasst.

## **Bodenschutz**

Die Vorgaben des Bodenschutzkonzepts "ICC Bischweier" sind einzuhalten bzw. umzusetzen.

Die Durchführung der Maßnahmen auf Basis des Bodenschutzkonzepts ist durch eine Bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Das/die beauftragte Büro/Person ist der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig, mindestens jedoch 6 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

- Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen, werden im vorliegenden Bodenschutzkonzept benannt und sind 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 Planiermaschinen); 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.

### **Hinweise zu Bodenverunreinigungen**

In der Planzeichnung wird im Bereich eines Bestandsgebäudes des Kronospanwerkes eine Fläche als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet.

Der Bereich wurde im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreis Rastatt erfasst und auf Beweismiveau 2 mit dem Handlungsbedarf DU (=Detailuntersuchung) unter dem Kriterium S „Sanierungsbeginn sehr wahrscheinlich“ bewertet. Diese Bewertung bedeutet, dass schädliche Bodenveränderungen (SBV) bestehen bzw. am Standort eine Altlast vorliegt, welche im Rahmen von weiterführenden, technischen Untersuchungsmaßnahmen gemäß § 3 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) näher zu betrachten sind.

In diesem Bereich ist somit eine entsprechende Detaillerkundung erforderlich. Nach Rückbau der restlichen Gebäudeteile des ehemaligen Werkes und vor neuer baulicher Überprägung ist ein entsprechendes Erkundungskonzept mit dem LRA Rastatt abzustimmen und durchzuführen. Es ist vorgesehen, die nach erfolgter Untersuchung erforderliche Sanierung im Zuge des Gebäudeabrisses vorzunehmen, so dass nach erfolgtem Abriss und Beseitigung der Bodenverunreinigung die Darstellung im Plan obsolet wird.

Für die restlichen in den Gutachten „Environmental Site Assessment – Phase I und II“ (Arcadis, Juli 2020) identifizierten Verdachtsbereiche mit Entsorgungsrelevanz bzw. unter fachgutachterlichen Kontrolle, ist dem LRA Rastatt eine Enddokumentation spätestens 3 Monate nach Rückbau der Kronospanwerke vorzulegen.

### **Schutz des Grundwassers - Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet ist Teil der Zone IIIB der festgesetzten Wasserschutzgebiete „Rheinwaldwasserwerk 43“ der Stadtwerke Karlsruhe und in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Nr. 216047 der Wasserwerke „Kuppenheim und Muggensturm“ der Stadt Gaggenau sowie des Wasserwerks „Raental“ der Stadt Rastatt.

Die Bestimmungen der jeweiligen 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 (HQ<sub>100</sub>) in einem geschützten Bereich. Bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) kann es nach Hinweisen des Landratsamtes zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 129,4 müNN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 0,3 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.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechende Anforderungen zu beachten sind und die geltenden Regelwerke strikt einzuhalten

sind (z.B. die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)).

Für Bereiche, für die die Verordnung Anwendung findet (Halle 2) ist die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe in Abstimmung mit dem Landratsamt und entsprechend dem Vorhabenplan bei einer Höhe von 128,3 üNN zu planen und die Böden sind mit einer Abdichtung nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit einer geeigneten „Dichtkonstruktion für LAU-Anlagen nach den Zulassungsgrundsätzen des DIBt mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung / Bauartgenehmigung“ zu versehen. Grundsätzlich ist eine Löschwasser-rückhaltung gemäß dem Brandschutz- und Löschanlagenkonzept zu planen.

## **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 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.

### **Hinweise zu Gleisanlagen**

Für sämtliche Planungen im Hinblick auf den Eisenbahnverkehr wird ein gesondertes fachplanungsrechtliches Verfahren nach Eisenbahnrecht durchgeführt.  
Für die neu herzustellenden Gleise sind die technischen Regeln für Querung von Gashochdruckleitungen anzuwenden und zu beachten.

### **Hinweise zu Photovoltaikanlagen**

Bei Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Folgende Maßnahmen dienen zum Beispiel zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen:

- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung

## **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

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„ICC Bischweier“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und mit  
örtlichen Bauvorschriften

**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 27.06.2023 (GBL, S. 1095).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom  
03.12.2013 (GBL, S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023  
(GBL, S. 26)

**(1) Niederschlagswasser**

Gemäß der Planzeichnung sind Flächen für Anlagen zur  
Niederschlagswasserbehandlung (hier Regenrückhaltebecken,  
Abwasseranlagen) festgesetzt.

Im Zusammenhang mit einer naturverträglichen 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 sind entsprechend den Eintragungen im Vorhabenplan  
zulässig.

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  
hinaustragen.

**(3) Einfriedungen**

Einfriedungen sind entsprechend den Eintragungen im Vorhabenplan bis zu  
einer Höhe von 2 m zulässig.



Sofern sich aus der eisenbahnrechtlichen Genehmigung zur geplanten Bahnanlage erhöhte Anforderungen an Sicht- und Blendschutz gegenüber der B462 ergeben, sind diese Maßnahmen zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche an der Zufahrt zum Vorhabengrundstück und entlang der dort festgesetzten Verkehrsgrünfläche sind gegenüber der nordwestlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Flst.-Nr. 3778/1 Maßnahmen und Einfriedungen zum Sichtschutz in einer Höhe von max. 3,0 m, gemessen ab der angrenzenden Fahrbahnoberkante bzw. ab der Oberkante der Verkehrsgrünfläche zulässig.

### **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