

Gemeinde Bischweier

Landkreis Rastatt

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

Vorentwurf Stand 10.03.2023

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 04.01.2023

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 07.02.2023

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

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl.I. S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990.

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

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

§ 1 Bestandteile

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

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

(1) Gebietsart

Die in der Planzeichnung mit **GE** bezeichneten Bereiche sind Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung

(2) Unzulässige Nutzungen

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(2) Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen (Immissionsschutz)

Das Gewerbegebiet wird den Teilflächen TF GE2 und TF GE3 wird nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zum uneingeschränkten Gewerbegebiet GE1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nassenacker“ gegliedert.

Auf den Teilflächen GE2 und GE3 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, sofern deren vom gesamten Baugrundstück abgestrahlten Schallemissionen, die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente LEK - einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionssorte 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.

Die hier festzusetzende Werte werden im weiteren Verfahren ermittelt und im Zuge der weiteren Bearbeitung hier ergänzt.

	Emissionskontingente	
	<i>L_{EK} Tag</i> (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	<i>L_{EK} Nacht</i> (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m ²
TF GE2	00	00
TF GE3	00	00

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

Die Emissionskontingente L_{EK} gemäß Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis F, mit dem Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem Rechtswert (X): 000 Hochwert (y): 000 um die in nachfolgender Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente L_{EK,zus}.

Die hier festzusetzende Werte werden im weiteren Verfahren ermittelt und im Zuge der weiteren Bearbeitung hier ergänzt.

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

Sektor	Winkel in Grad*		Zusatzkontingent $L_{EK, ZUS}$ in dB(A)			
	Anfang	Ende	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht(22.00 – 6.00 Uhr)		
A	0	0	0	0		
B	0	0	0	0		
C	0	0	0	0		
D	0	0	0	0		
E	0	0	0	0		
* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°. Bezugspunkt im Koordinatensystem UTM: x = 000 m y = 000 m						

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

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 $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS j}$ zu ersetzen ist.

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

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

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

Die Richtungssektoren A bis E sind in der Planzeichnung dargestellt.

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

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

- (3) **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 0,9 zulässig.
- (4) Die höchstzulässige Gebäudehöhe folgt aus der Planzeichnung. Der Eintrag bezeichnet das Maß der Oberkante der Attika (bei Gebäuden mit Flachdach) bzw. die Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach). Sind auf dem Dach technische Aufbauten vorgesehen, sind diese bei der Gebäudehöhe mitzurechnen. Sie dürfen die festgesetzte Maximalhöhe jedoch um bis zu 4 m überschreiten, wenn sie entsprechend dem Maß der Überschreitung hinter die Dachkante zurückgesetzt werden (z.B. bei einer Höhe technischer Aufbauten mit 2,5 m muss der Abstand zur Dachkante mind. 2,5 m betragen). Dies gilt auch für technische Anlagen der Photovoltaik und der Elektromobilität.

Als Bezugshöhe für die Berechnung der Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung bezeichneten EFH-Höhen (wird im weiteren Verfahren festgelegt). Geringfügige Abweichungen der festgesetzten EFH-Höhen bis maximal 30 cm nach oben oder unten sind zulässig.

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

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

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

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Überdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Türen und Fenstervorbauten, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,50 m entsprechend der LBO überschreiten, soweit Bauordnungsrechtsvorschriften nicht entgegenstehen.
- (3) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Werkstraßen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in privaten Grünflächen und in Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- (4) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können für Zufahrten sowie betriebliche Zwecke befestigt und für Nebeneinrichtungen, Abstellflächen etc. genutzt werden (§§ 12 und 14 BauNVO).

§ 6 Flächen zur Niederschlagswasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung werden Flächen für Versorgungsanlagen zur Niederschlagswasserbehandlung (hier Regenrückhaltebecken, Abwasseranlagen) festgesetzt.
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

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

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

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

$$R'_{w,ges} = L_{\alpha} - K_{Raumart}$$

Dabei ist

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

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB} \quad \text{für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-} \\ \text{räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume,} \\ \text{Büroräume und Ähnliches.}$$

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.

Die hier festzusetzende Werte werden im weiteren Verfahren ermittelt und im Zuge der weiteren Bearbeitung hier ergänzt.

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

- (1) Gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung werden Teilflächen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (**LR**) zugunsten verschiedener Träger der Ver- und Entsorgung bzw. der Gemeinde Bischweier festgesetzt. (Wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- (2) Gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung werden Teilflächen als mit Fahrrechten zu belastende Flächen (**FR**) zugunsten verschiedener Träger der Ver- und Entsorgung bzw. der Gemeinde Bischweier festgesetzt. (Wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- (3) Die freie, ungehinderte Zugänglichkeit der gekennzeichneten Ver- und Entsorgungstrassen muss für alle anfallenden Arbeiten zu jeder Zeit gewährleistet sein.

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

- (1) Maßnahmenfläche **M3**

Innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bzw. des Maßnahmenplanes zum Umweltbericht mit Maßnahmenfläche 3 (M3) bezeichneten Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Es sind Hochstamm-Obstbäume aus der im Anhang genannten Liste im Abstand von mindestens 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der Fläche vorhandene Hochstamm-Obstbäume und sonstige heimische Laubbäume werden erhalten und in den zu pflanzenden Bestand integriert.

Die gehölzfreien Flächen werden als Wiesen erhalten. Auf 10 % der Wiesenfläche werden Altgrasstreifen angelegt, deren Lage auf der Fläche sich im dreijährigen Rhythmus ändert.

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

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

Naturnah ausgebildete Retentionsbereiche und Mulden zur Regenwasserrückhaltung sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig. Werden durch die Anlage Gehölzbestände oder Habitatstrukturen für Mauereidechsen entfernt oder beeinträchtigt, sind diese innerhalb der Maßnahmenfläche oder über den Regenwasserrückhaltanlagen wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

- (2) **Ausgleichsmaßnahme A1 Künstliche Quartiere für Fledermäuse**
Innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bzw. des Maßnahmenplanes zum Umweltbericht mit Maßnahmenfläche 3 (M3) bezeichneten Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Es sind Hochstamm-Obstbäume aus der im Anhang genannten Liste im Abstand von mindestens 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - (3) **Dachbegrünung**
Auf den Dachflächen innerhalb des Plangebietes ist ein Flächenanteil von mindestens 80 % des jeweiligen Daches mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Es sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung durchzuführen. Die durchwurzelbare Substratstärke soll mindestens 15 cm betragen.
Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen. Solar- und Fotovoltaik-Anlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig.
 - (4) **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.).
 - (5) **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.
 - (6) **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.
- § 10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen/ Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- (1) **Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist je 150 m² Fläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) zu pflanzen.
 - (2) **Anpflanzung von Bäumen auf Parkplatzflächen**

Auf PKW-Parkplatzflächen ist je angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) in direkter Zuordnung zu den Parkplätzen zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass dem Baum die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden.

(3) Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungegliederte Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 250 m² sind zu begrünen. Je 5 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu pflanzen. Die Pflanzung muss eine direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ sind Vorpflanzungen mit Gehölzen (Bäume oder Sträucher aus der Pflanzliste im Anhang) möglich. Die Wuchshöhe der Gehölze muss mindestens zwei Drittel der Fassadenhöhe betragen.

(4) 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.

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

(6) 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.

(7) 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.

(8) Befinden sich mit Fahrrechten zu belastende Flächen innerhalb von privaten Grünflächen so ist die Zugänglichkeit und Befahrbar zu jeder Zeit zu ermöglichen. Entsprechende Befestigungen hierfür sind zulässig.

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

(1) Die im Bereich der grün schraffierten Flächen auf den bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der bisherigen Straße Hardrain und in Teilbereichen der Straße Uchtweide und der Nassenackerstraße festgesetzte Nutzung Gewerbegebiet ist erst ab dem Zeitpunkt zulässig, in dem die festgesetzte neue Verkehrsfläche im Süden des Änderungsplangebiets („neue Planstraße“) und deren weitere Anbindung über die neue öffentliche Verkehrsfläche zur Nassenackerstraße und zur Raumentaler Straße („geplante

neue Zufahrt ICC Bischweier (vBPlan)“) hergestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist.

(siehe zeichnerische Darstellung: bedingte Festsetzung 2)

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

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

(siehe zeichnerische Darstellung: bedingte Festsetzung 1)

- (2) Sofern die neue Verkehrsfläche zur Nassenackerstraße und zur Rauentaler Straße („geplante neue Zufahrt ICC Bischweier (vBPlan)“) nicht realisiert werden sollte, jedoch die festgesetzte neue Verkehrsfläche im Süden des Plangebiets („neue Planstraße“) jedenfalls bis zur Anbindung an die Uchtweide-Straße hergestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben wird, gilt Folgendes:

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

Zudem bleiben die in dem bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“ in der Fassung vom 04.04.2005 für die Teilbereiche der Straße Uchtweide und der Nassenackerstraße festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (grün schraffierte Flächen) dauerhaft in Kraft.

(siehe zeichnerische Darstellung: bedingte Festsetzung 3)

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

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

(siehe zeichnerische Darstellung: bedingte Festsetzung 1)

C Hinweise zum Bebauungsplan

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bodenschutz

Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen, sind rechtzeitig zu planen und im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes mit dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt (Bodenschutz) abzustimmen. Dies betrifft z.B.:

- Bodenverwertungskonzept
- Schutz des Oberbodens
- Aufschüttungen zur Anhebung des westlichen Bereichs der geplanten Industrieflächen
- Aufschüttungen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen sowie Sicherung und Verbesserung von Bodenfunktionen auf landwirtschaftlichen Flächen
- Beachtung der Ausschlusskriterien in Wasserschutzgebieten (§ 12 Bundes-Bodenschutzverordnung)

Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben sowie auch der Planbereich des Gewerbegebietes befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Rheinwaldwasserwerk 43, Schutzzone IIIB.

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.
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
Der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18920.
- 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.
- 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.
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung).

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

Hochstamm-Obstbäume regionaler Sorten und Herkunft

Sträucher:

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

Kletterpflanzen:

ohne Rankhilfen:

Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein

Hedera helix Efeu

mit Rankhilfen:

Clematis montana Waldrebe

Humulus lupulus Hopfen

Lonicera caprifolium Geißblatt

Wisteria sinensis Blauregen

Rosa in Sorten Kletterrosen

Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie

Vitis vinifera Weinrebe

Ausfertigung

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

Bischweier, den

Robert Wein
Bürgermeister

Gemeinde Bischweier
Landkreis Rastatt

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

D Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)

Rechtsgrundlagen

Den örtlichen Bauvorschriften liegen zu Grunde:

Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, letztmals geändert durch Gesetz vom 07.02.2023

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

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

(1) Niederschlagswasser

Die Konkretisierung der Festsetzungen zur Behandlung und Abführung des Niederschlagswassers erfolgt nach Vorliegen des Gesamtentwässerungskonzepts.

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

Ausfertigung

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

Bischweier, den

Robert Wein
Bürgermeister