

Stadt Achern

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hodapp“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Fassung: Entwurf

29.04.2026

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com


B-PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.halfmann@t-online.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 96 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 20).

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz für Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 15).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“, festgesetzt durch Satzung vom 22.02.1984 und genehmigt durch das Regierungspräsidium Freiburg am 17.04.1984 wird für Teilflächen der Grundstücke Flst-Nrn 2294, 2999 und 2300 aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE 1-3) i. S. v. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Unzulässig sind:

- selbständige Freiflächen-PV-Anlagen (ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Überdachung von Stellplätzen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Lagerplätze,
- Einzelhandel,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) i. S. v. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Das Eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen.

Unzulässig sind:

- Selbständige Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Überdachung von Stellplätzen),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Lagerplätze,
- Einzelhandel,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Werkswohnen“ (SO 1-2) i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Werkswohnungen, die im Hinblick auf Immissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen.

Zulässig sind Wohnungen für Werksmitarbeiter aus dem festgesetzten GE- und GEe-Gebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Planeintrag durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die im Gewerbegebiet zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gilt jeweils für einen einzelnen Gewerbebetrieb.

Im Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zube-
 höranlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen - Höhenlage

Die Gebäudehöhe wird durch Planeinschrieb in Meter über der Eingangsfußboden-
 höhe (EFH) als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird der obere Höhenbezugspunkt
 wie folgt bestimmt:

Gewerbegebiet (GE und GEe)

- H1 definiert den oberen Außenwandabschluss inkl. Attika.
- H_B definiert die OK Brüstungshöhe.
- H2 definiert im GE3 den oberen Außenwandabschluss des Staffelgeschos-
 ses inkl. Attika.

	Eingeschränk- tes Gewerbe- gebiet GEe	Gewerbegebiet		
		GE1	GE2	GE3
EFH max	135,00 m ü NN	135,00 m ü NN + 0,20 m		
Flachdach	H1 = 11,00 m	H1 = 10,00 m	H1 = 12,00 m	H1 = 14,20 m
Staffel- geschoss				H _B = 15,50 m H2 = 17,00 m

Sonstiges Sondergebiet (SO) Werkswohnen

- H1 definiert den oberen Außenwandabschluss des obersten Vollgeschosses inkl. Attika.
- H_B definiert die OK Brüstungshöhe.
- H2 definiert den oberen Außenwandabschluss des Staffelgeschosses inkl. Attika.

	Sondergebiet SO Werkswohnen	
	SO1	SO2
EFH max	136,12 m ü NN ± 0,20 m	
Flachdach	H1 = 6,20 m	H1 = 3,20 m
Staffelgeschoss	H _B = 7,10 m H2 = 9,20 m	H _B = 4,10 m H2 = 6,20 m

Unterer Höhenbezugspunkt für GE/ GEE und SO ist die Eingangsfußbodenhöhe. Sie entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und wird als Höchstmaß festgesetzt.

Staffelgeschosse sind mindestens um das Maß ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Bauteilen beispielsweise für

- Treppenhaus bis 1,50 m,
- Technik, Belichtung, Absturzsicherung u. ä. – um bis zu 2,50 m,
- Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um maximal 2,50 m

überschritten werden und in der Summe nicht mehr als 15 % der obersten Dachebene beansprucht werden. Aufbauten mit einer Höhe von mehr als 1,50 m sind um das Maß ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht beansprucht wird.

Mit Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien - Photovoltaik, Solarthermie o. ä. - darf die Gebäudehöhe ohne Flächenbeschränkung um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet Werkswohnen (SO) wird die Zahl der Vollgeschosse durch Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen (SO) gilt die offene Bauweise.

- 3.2 Im Gewerbegebiet (GE/ GEe) gilt die abweichende Bauweise: offen, mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere zu den einzuhaltenden Abstandsflächen und Abständen gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg bleiben hierbei unberührt.
- 4.2 Ausnahmsweise können die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO insgesamt auf nicht mehr als einem Drittel der jeweiligen Außenwand um bis zu 0,50 m überschritten werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Dabei darf die zulässige Gesamtversiegelung nicht überschritten werden.
- 5.2 Kfz-Stellplätze und Kfz-Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Dabei dürfen im GE/ GEe maximal 7 % der Grundstücksfläche für Stellplätze und Garagen beansprucht werden. Darüber hinaus gehende Kfz-Stellplätze sind zu stapeln (z.B. Parkpalette, Hochgarage, Parkhaus).

Räumliche Bezugsgröße ist die als Baugrundstück festgesetzte Grundstücksfläche.

6. Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrt sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Im Einzelfall kann eine zusätzliche Ein-/ Ausfahrt nur nach Abstimmung mit dem Straßenbauträger als Sondernutzung außerhalb der Ortslage genehmigt werden.

Die Sichtfelder bei Einmündungen/ Zufahrten zur Kreisstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen.

Innerhalb der Verkehrsfläche der Großweierer Straße ist die bestehende, südwestlich verlaufende Baumreihe zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang ist ein vergleichbarer Baum gemäß der Pflanzliste in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden.

8. Flächen für Auffüllungen – Höhenlage des Geländes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Auffüllungen sind mit versickerungsfähigem Material aufzuschütten bis zu einer Höhenlage von mindestens 134,49 m ü NN. Innerhalb des HQ_{Extrem} dürfen Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, nur in einer Höhenlage oberhalb des Überflutungsniveaus errichtet werden.

Das aufgefüllte Gelände ist an das vorhandene, unmittelbar anschließende Geländenniveau über Böschungen in einem Verhältnis von 1: 2 anzupassen. Im SO Werkswohnen sind Stützmauern zur Höhenangleichung zulässig.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser i.V.m. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16d und 20 BauGB)

9.1 Vermeidung und Verminderung von Niederschlagswasser

Zur Verringerung der anfallenden Oberflächenabflüsse im Teilgeltungsbereich 1 sind befestigte Oberflächen wie Stellplatz- und Wegflächen, Zufahrten für Pkw's, Hofflächen sowie Abstellflächen für Fahrräder und Müll als wasserdurchlässige Beläge wie bspw. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen o. ä. auszubilden. Die Tragschicht ist wasserdurchlässig herzustellen.

Randbereiche des Teilgeltungsbereichs 1 sowie die Fläche zwischen dem Sondergebiet Werkswohnen und dem Gewerbegebiet sind von Bebauung freizuhalten. Die unversiegelten Flächen erfüllen auch weiterhin natürliche Bodenfunktionen wie Versickerung und Verdunstung.

Kies-, Stein- und Schottergärten insbesondere in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

9.2 Vermeidung des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen

Zum Schutz des Grundwassers sind Grundflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu

befestigen. Lkw-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Fahr- und Stellplatzflächen kann nur vor Ort versickert werden, wenn es unbelastet ist. Dazu ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in geeigneten vorgeschalteten Behandlungsanlagen gemäß den geltenden Regelungen zu reinigen ist. Belastete Flächen, wie Waschplätze, sind von der Entwässerung in die Versickerungsmulde abzukoppeln und über das Schmutzwasserkanalnetz abzuleiten. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Behandlungsanlage vorzusehen. Im Havariefall ist sicherzustellen, dass kein belastetes Niederschlagswasser in die Versickerungsanlage eingeleitet wird.

9.3 Zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Teilgeltungsbereich 1 anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Oberflächen ist zentral zu sammeln, über eine Versickerungsmulde zurückzuhalten und schadlos zu versickern. Dadurch kann die Reduzierung der Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden, die sich aus der Überbauung der Flächen ergibt, minimiert werden.

Das maximale Einstauziel liegt bei 133,86 m ü NN.

Die Versickerungsanlagen sind ausreichend zu planen und zu dimensionieren. Im Bereich der Versickerungsmulde hat gegebenenfalls ein Bodenaustausch stattzufinden.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

10.1 Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ dient der grüngestalterischen Einbindung des erweiterten Gewerbegebietes.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig, Materialien oder Gegenstände dürfen nicht gelagert werden.

10.2 Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens mit Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts

Der humose Oberboden ist vor der Auffüllung der Fläche und der weiteren Bauarbeiten in seiner gesamten Mächtigkeit von 0,3 m abzuschleifen und für eine fachgerechte Verwertung zu sichern. Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des humosen Bodens erfolgt in max. 2,0 m hohen Bodenmieten.

Ein Teil des humosen Oberbodens (etwa 2.750 m³) ist zur Gestaltung von Böden in den nicht zur Überbauung vorgesehen Flächen im Teilgeltungsbereich 1 zu nutzen oder als belebte Bodenschicht im Versickerungsbecken einzubauen.

Zur Sicherstellung einer fachgerechten Umsetzung der Bodenarbeiten und des Bodenauftrags ist nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde die Aufstellung eines kurzen Bodenschutzkonzeptes sowie die Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Das Bodenschutzkonzept ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 1

Zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Ausweisung der Baugebiete ergeben, sind folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

10.3.1 **pfg 1** - Anlegen von Gehölzen entlang der östlichen Randzone des Geltungsbereichs

In der östlichen Randzone des Geltungsbereichs in der Pflanzgebotsfläche pfg 1 ist ein Gehölz anzulegen. Bei der Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte und gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Dazu zähle unter anderem Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Cataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Gewöhnlicher Scheeball (*Viburnum opulus*).

10.3.2 **pfg 2** - Entwicklung von Magerwiesen

Im Bereich der geplanten Versickerungsmulde sowie der südlich angrenzenden Pflanzgebotsfläche pfg 2 ist eine Magerwiese zu entwickeln. Da im Bereich der Versickerungsmulde zur Erhöhung der Sickerfähigkeit eine 20 cm starke Sandschicht aufzutragen ist, ist von mageren Standortverhältnissen auszugehen.

Nach dem Oberbodenauftrag ist die Fläche mit einer Mischung aus regionaler Herkunft (Regiosaatgut) einzusäen. Die Einsaatmischung muss einen höheren Kräuteranteil ($\geq 50\%$) bzw. einen entsprechend geringeren Gräseranteil ($\leq 50\%$) aufweisen. Die Magerwiese ist maximal zweimal im Jahr mit Räumung des Schnitrguts zu mähen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

10.3.3 **pfg 3** – Erhalt und Anlage einer Baumreihe

Die Baumreihe südlich entlang der Großweierer Straße am südwestlichen Rand des Teilgeltungsbereichs 1 ist zu erhalten. Hierzu die Festsetzung **6**.

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze 1 ist auf der dortgelegenen öffentlichen Grünfläche und der Pflanzgebotsfläche pfg 3 eine Baumreihe anzulegen. Diese dient der Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft. Zwischen den Bäumen ist eine Pflanzabstand von 10 m einzuhalten. Somit können auf dem ca. 80 m langen Streifen entlang der Großweierer Straße 8 Bäume gepflanzt werden.

Bezüglich der Auswahl der Baumarten wird auf die Gehölzliste für Pflanzungen auf Flächen der Stadt Achern verwiesen.

10.3.4 **pfg 4** - Pflanzung von Einzelbäumen

Im SO Werkswohnen ist je angefangene 400 m² und im GE/ GEe je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische und klimaresistente Arten oder Obstbäume zu verwenden.

Räumliche Bezugsgröße ist die als Baugrundstück festgesetzte Grundstücksfläche.

10.3.5 **pfg 5** - Dachbegrünung

Alle Dächer, die nicht für den technischen Betrieb oder brandschutztechnische Einbauten benötigt werden, mindestens jedoch 70 % der Gesamtdachfläche, sind extensiv mit einer Mischung aus Sedum und Kräutern zu begrünen.

Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats oberhalb der Drain-, Retentions- und Filterschicht hat mindestens 8 cm in gesetztem Zustand zu betragen. Aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

10.4 Ausgleichsmaßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 bis 5

10.4.1 **A1** - Oberbodenauftrag - Flst-Nrn 2316 und 2317, Gemarkung Großweier - Teilgeltungsbereich 2

Der überwiegende Teil des humosen Oberbodens (voraussichtlich 4.056 m³) aus Teilgeltungsbereich 1 ist auf Ackerflächen im Teilgeltungsbereich 2 wieder einzubauen. Der Oberbodenauftrag auf den Flst-Nrn 2316 und 2317, Gemarkung Großweier dient der Bodenverbesserung.

Zur Sicherstellung einer fachgerechten Umsetzung der Bodenarbeiten und des Bodenauftrags ist nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde die Aufstellung eines kurzen Bodenschutzkonzeptes sowie die Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Das Bodenschutzkonzept ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

10.4.2 **A 2** - Entwicklung von Magerwiesen – Flst-Nrn 2452, 3108 und 3109 alle auf Gemarkung Großweier – Teilgeltungsbereiche 3 und 4

Für den Ausgleich des verbleibenden naturschutzrechtlichen Kompensationsdefizits sind auf den firmeneigenen Flurstücken 2452, 3108 und 3109 (Teilgeltungsbereiche 3 und 4 auf Gemarkung Großweier) magere Wiesenbestände zu entwickeln.

Für die Entwicklung der geplanten artenreichen Magerwiesen-Bestände sind die bisher als Acker genutzten Flächen auszumagern. Dazu ist die Fläche zunächst

dicht mit Hafer einzusäen. Nach der Ernte hat eine Ansaat durch das Aufbringen von regionalem Wiesendrusch zu erfolgen.

In den ersten drei bis fünf Jahren ist die Wiese zwei- bis dreimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd ab Mitte Mai/ Anfang Juni durchzuführen und das Mahdgut abzutragen ist. Auf eine Düngung ist vollständig zu verzichten. Dadurch wird der Standort nach und nach abgemagert.

10.4.3 **A 3** – Anlage Tümpel – Flst-Nr. 2452 auf Gemarkung Großweier – Teilgeltungsreich 4

Auf dem Flurstück 2452 sind zusätzlich zur Entwicklung einer Magerwiese drei Kleingewässer mit einer Größe von jeweils ca. 100 m² anzulegen. Die Gewässer sind in sonniger Lage anzulegen und haben einen Abstand zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen von mindestens 10 m einzuhalten, damit der Eintrag von Nährstoffen in das Gewässer vermieden wird.

Die Kleingewässer sollen verschiedene Wassertiefen zwischen wenigen Zentimetern und ca. 1 m Tiefe aufweisen. Wichtig sind große Flachwasserbereiche mit einer Tiefe zwischen 5 und 30 cm, die sich schnell erwärmen.

Aufgrund der Neuanlage auf einer vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche ist der nährstoffreiche Oberboden vor Anlage des Tümpels zu entfernen und auf dem restlichen Flurstück zu verteilen, damit möglichst wenig Nährstoffe ins Gewässer gelangen.

10.4.4 **A 4** – Rückbau Feldweg – Flst-Nr. 3996 auf Gemarkung Gamshurst – Teilgeltungsbereich 5

Auf dem Flurstück 3996 ist ein bestehender Feldweg vollständig zurückzubauen und das aufgeschüttete Material zu entfernen. Auf beiden Seiten des Feldweges liegen ein Vogelschutzgebiet und geschützte Biotopflächen.

Im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahme sind im Managementplan für das Vogelschutzgebiet u.a. Lebensstätten der Arten Großer Brachvogel, Weißstorch, Bekassine und Kiebitz ausgewiesen. Um eine erhebliche Beeinträchtigung dieser und anderer ggf. im Umfeld vorkommender Brutvogelarten zu vermeiden, sind die Arbeiten zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb der Hauptbrutzeit (also im Zeitraum 1. August bis 28. Februar) durchzuführen.

Weiterhin dürfen die an die Maßnahmenfläche angrenzenden Biotope durch die Arbeiten nicht beeinträchtigt werden. Um dies sicherzustellen, ist der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung während der Maßnahme durchzuführen.

Bei der zukünftigen Pflege der Maßnahmenfläche sind aufkommende Gehölze regelmäßig zu entfernen.

11. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in den Teilgeltungsbereichen 1 bis 5 werden den bebaubaren Flächen anteilig den Gewerbeflächen (95%) und den Sondergebietsflächen (5%) zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1. Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind begrünte Flachdächer bis 7°. Hierzu die planungsrechtliche Festsetzung **10.3.5.**

Die Kombination begrünter Flachdächer mit Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung ist zulässig.

1.2 Gestaltung von Fassaden

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind zulässig:

- helle Außenwandverkleidungen und helle Putzfassaden mit Weißanteil von 80 % bis 90 %. Hiervon ausgenommen ist die Sockelzone.
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an der Außenwand.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Mit Ausnahme von freistehenden Fahnen sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen an der Fassade dürfen die Gebäudehöhe und eine Größe von 25 m² je Gebäude nicht überschreiten.
- 2.3 Je angefangene 12.000 m² Grundstücksfläche sind zwei freistehende Fahnen zulässig, sofern sie eine Höhe, die der Hälfte der maximal zulässigen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen entspricht, nicht überschreiten. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage liegt bei 25 m².
- 2.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Hinweisschilder bis zu einer Höhe von 3,50 m und einer Werbefläche von 12 m² zulässig.
- 2.5 Gewerblich betriebene Werbeanlagen zur Vermietung und Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Alle Grünflächen sind möglichst naturnah zu bepflanzen, extensiv zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 3.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünten Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.
- 3.3 Wärmepumpen und Klimaanlage sind optisch zu kaschieren durch
- Pflanzung immergrüner Sträucher oder hoher Gräser mit ausreichendem Abstand zur Anlage,
 - teilweise offenen Sichtschutzzaun aus Holz,
 - Verwendung von Rankgittern mit Kletterpflanzen als natürliche Verkleidung.

Dabei sollte die Luftzirkulation nicht behindert werden.

4. Gestaltung der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form von blickfreien oder hinterpflanzten Zäunen unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Abstände zulässig:

- im Sonstigen Sondergebiet bis zu einer Höhe von 1,60 m,
- im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 2,50 m.

Ebenso sind Solarzäune im Wechsel mit geschlossenen Elementen zulässig.

Im Bereich ggf. erforderlicher Sichtdreiecke reduziert sich die zulässige Höhe der Einfriedungen auf max. 0,80 m.

Der untere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der Geländehöhe im Bereich der Einfriedung.

5. Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,50 m, bezogen auf die Höhenlage des bestehenden Wirtschaftsweges Flst-Nr. 2294, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 0,50 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von maximal 1: 2 herzustellen. Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand des Wirtschaftsweges einhalten.

HINWEISE:

1. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

VM 1 – Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit

Zum Schutz der Nester brütender Vogelarten ist die erforderliche Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

VM 2 – Überprüfung des Gebäudebestands auf Vogelbruten

Sollten Bauarbeiten an den Außenfassaden der Bestandsgebäude während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, sind diese vor Baubeginn auf Vogelbruten zu überprüfen. Sollten dabei Vogelbruten im geplanten Eingriffsbereich oder dem angrenzenden Umfeld festgestellt werden, müssen die Bauarbeiten auf das Ende der Brutzeit verschoben werden.

VM 3 – Eingriffe an Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel

Eingriffe an Gebäuden sollen zur Vermeidung einer Tötung von Fledermäusen oder gebäudebrütender Vogelarten außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel von November bis Ende Februar erfolgen. Sollten Bauarbeiten während der Aktivitäts- bzw. Brutzeit stattfinden müssen, werden vorauslaufende Untersuchungen erforderlich (s. VM2).

VM 4 – Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden

Sollte der Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistunterteilung erforderlich sein, sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbdurchsichtiges (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Fluchtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) zu verwenden. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Schweizerische Vogelwarte Sempach sowie Wiener Umweltanwaltschaft.

VM 5 – Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400 bzw. max. 3.000 Kelvin. Flächige Anstrahlungen von Fassaden, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

VM 6 – Bewässerung nördlich angrenzender Nasswiesen bei Grundwasserhaltung

Sollten im Sondergebiet Werkswohnen Baugruben (z. B. für den Bau von Kellern) angelegt werden, ist dies in der vegetationsarmen Zeit der Wintermonate vorzunehmen. Bei Bauwasserhaltungen in der Vegetationszeit (Anfang März bis Ende September) ist der Grundwasserstand im Bereich der nördlich an den Teilgeltungsbereich 1 angrenzenden Nasswiesen zu überwachen. Sollte der Grundwasserstand aufgrund der erforderlichen Grundwasserhaltung absinken, muss bei anhaltend trockener Witterung eine Bewässerung der Wiesen erfolgen.

VM 7 – Bodenkundliche Baubegleitung

Für einen Eingriff in Böden in der vorgesehenen Größenordnung wird die Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

Durch eine bodenkundliche Baubegleitung können Vorsorgemaßnahmen gegenüber schädlichen Bodenveränderungen, die Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen von Böden außerhalb der Bauflächen und eine fachgerechte Durchführung der Bodenarbeiten gewährleistet werden. Dadurch kann der Erhalt des natürlichen Bodens außerhalb der Bau- und Auffüllbereiche sichergestellt werden. Eine optimale bodenkundliche Baubegleitung setzt eine frühzeitige Einbindung eines Fachgutachters bereits in der Phase der Ausführungsplanung voraus.

VM 8 – Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen.

Der Erfolg der CEF-Maßnahmen zum Schutz der Vogelarten ist gemäß Forderung des Umweltamtes beim Landratsamt Ortenaukreis jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von 5 Jahren zu belegen. Sofern die Nistkästen für die Vogelarten im ersten Monitoring-Jahr bereits besetzt sind, kann das Monitoring eingestellt werden.

CEF 1 - Aufhängen von Vogelnistkästen - Monitoring

Um den betroffenen Vogelarten weiterhin geeignete Nistgelegenheiten anzubieten, sind im angrenzenden Umfeld insgesamt 4 Nistkästen für Höhenbrüter (2 Stück mit Fluglochweite Ø 26 mm, 2 Stück mit Fluglochweite Ø 32 mm) aufzuhängen.

Im Falle einer Beanspruchung der östlich entlang des bestehenden Betriebsgeländes bestehenden Hecke sind für den Haussperling Nisthilfen mit 6 Brutplätzen innerhalb des Geltungsbereichs oder im angrenzenden Umfeld aufzuhängen.

Die installierten Nisthilfen sind jährlich außerhalb der Brutzeit der Vögel auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und zu reinigen.

2. Landesarchäologie

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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Ingenieurgeologie

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 zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

5. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwerten soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Der Einbau von Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser ist mit der zuständigen Wasserbehörde zwingend abzustimmen.

6. Erlaubnispflichtige Versickerungen in Industrie- und Gewerbegebieten im Ortenaukreis

Bei erlaubnispflichtigen Vorhaben (i.d.R. gezielte Versickerung von Dachflächenwasser) werden zur Beurteilung des Sachverhaltes aussagekräftige Antragsunterlagen benötigt. Es wird dringend empfohlen, mit der Erstellung der Antragsunterlagen einen sachkundigen Planer, der die Maßnahme einschließlich der Bemessung verantwortet, zu beauftragen (i.d.R. ein Ing.-Büro) und mit den zuständigen Sachbearbeitern beim Landratsamt Ortenaukreis über die Maßnahme ein Vorgespräch zu führen. Idealerweise sollte der Antrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden. Sinnvoll ist auch eine zeitnahe Abstimmung mit den Kommunen/ Abwasserverbänden im Rahmen des satzungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung.

Allgemeine Anforderungen an die Antragsunterlagen (u.a. im Sinne des DWA Arbeitsblattes A 138, DWA-A 102);

- 1) Formloses **Antragsschreiben** des Bauherrn mit Benennung des verantwortlichen Planers und Ansprechpartners für die Maßnahme.
- 2) **Erläuterungsbericht mit Angaben über:**
 - a) das geplante Vorhaben (u.a. sind Einzelberechnungen von Herstellerfirmen, die dem Antrag beigelegt werden, vom verantwortlichen Planer zu prüfen und zu unterzeichnen).

- b) genaue Beschreibung der beabsichtigten Dacheindeckung (unbeschichtete Metalldächer sollen nicht eingesetzt werden).
 - c) die bestehenden Verhältnisse (u.a.: Grundstücksentwässerung und deren Zusammenhang mit der öffentlichen Kanalisation; Darstellung der Notentlastung, Geländeoberkante in mNN, Bodenprofil, Angabe des höchsten Grundwasserstandes sowie des mittleren höchsten Grundwasserstandes mind. der letzten 10 Jahre in mNN), vorhandener Flurabstand, hydrogeologische Gegebenheiten und soweit erforderlich: entsprechende Gutachten.
 - d) das Einzugsgebiet der Versickerungsanlage (i.d.R. nur Dach- und/oder Parkflächen). Abweichung davon nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt.
 - e) den Aufbau bzw. die Konstruktion der vorgesehenen Versickerungsanlage. (30 cm Oberboden (natürlicher, belebter Oberboden) oder DIBt-zugelassenes Filtersubstrat bzw. DIBt-Zulassung für entsprechende Anlagentypen)
 - f) die Eckwerte der hydraulischen Berechnung nach DWA - Arbeitsblatt A 138.
 - g) evtl. mögliche Auswirkungen des versickerten Wassers auf Dritte / Aussage zu Grenzabständen
 - h) die Unbedenklichkeit der Versickerungsbereiche (keine Versickerung über Altlasten). Aussage über Wasserschutzgebiete, falls vorhanden.
 - i) die Übereinstimmung mit den Aussagen zum zugehörigen rechtskräftigen Bebauungsplan (!)
 - j) Falls erforderlich ist eine Risikobetrachtung durchzuführen.
 - k) Flurstücksnummer sowie Angabe der Hoch- und Rechtswerte der Versickerungsanlage.
- 3) **Lageplan** (i.d.R. M 1:2000 oder M 1:1000) ggf. mit Angaben zur öffentlichen Kanalisation.
- 4) **Grundriß** (i.d.R. M 1:200 oder M 1:100) mit Darstellung der zu entwässernden Flächen und den Entwässerungseinrichtungen sowie der Notüberlaufung.
- 5) **Schnitte** (i.d.R. M 1:100 oder M 1:50) durch die Versickerungsanlagen mit Vermessung und Bezug zum mittleren höchsten Grundwasserstand sowie Notüberlauf.
- 6) **Hydraulischer Nachweis der Versickerungsanlagen** u.a. mit folgenden Angaben:
- wie wurde der Durchlässigkeitsbeiwert k_f des Untergrundes ermittelt?
 - nachvollziehbare Berechnung nach dem DWA - Arbeitsblatt A 138
 - Angabe der Versickerungsfläche und des erforderlichen Speichervolumens
 - Berechnung der zu beantragenden Versickerungsrate in l/s

Allgemeine Empfehlungen / Erfahrungswerte

- Möglichst oberflächennahe Ableitung der zu versickernden Niederschlagswässer. (Vermeiden von tiefen Versickerungsanlagen)
- Auf Grenzabstände achten.
- Ausreichende Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen.
- Bei Anschluss von Notüberläufen an das öffentliche Kanalnetz auf Rückstausicherung achten.
- Ein unbewachsener oder mit Mulch abgedeckter Oberboden einer

Versickerungsanlage genügt nicht um einen ausreichenden Schutz des Grundwassers dauerhaft zu gewährleisten.

- Um aufwendige und kostenintensive Nachbesserungen von Versickerungsanlagen zu vermeiden, sollten alle geforderten Eigenschaften des Oberbodens vor der Lieferung gutachterlich bestätigt werden.

Es wird dringend empfohlen, die Antragsunterlagen vor deren Abgabe mit den zuständigen Sachbearbeitern im Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Bezug auf ihre Vollständigkeit hin durchzusprechen, um somit den Antrag zügig durch das Verfahren bringen zu können. Dazu gehört auch, dass der Antrag grundsätzlich vom verantwortlichen Planer zu prüfen und zu unterzeichnen ist.

Der Antrag ist dann 3-fach beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - einzureichen.

7. Wasserrechtliche Genehmigung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Textlicher Festsetzung **9.1** bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung.

8. Wasserschutz/ Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand von 132,50 m ü NN liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

9. Wasserhaltung

Im Falle einer Wasserhaltung ist das entnommene Grundwasser grundsätzlich über eine Sickeranlage (z. B. Geländemulde oder Sickerschacht) direkt wieder in das oberflächennahe Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das nicht möglich ist, darf in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. In diesem Fall darf nur unverschmutztes Bauwasser eingeleitet werden. Fein- und Schlämstoffe, die aus dem Boden ausgeschwemmt werden können, sind z. B. mittels eines geeigneten Absetzbeckens (i. d. R. in erforderlicher Kombination mit zusätzlichen Filtersystemen), mindestens bis zu den festgesetzten Grenzwerten vorzureinigen, bevor das Bauwasser in ein Gewässer eingeleitet werden darf.

10. Geländeauffüllungen

Sollen erhöht schadstoffhaltige mineralische Materialien zur Geländeauffüllung verwendet werden, muss - in Anwesenheit eines Vertreters des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - vor Ort anhand von 2 - 3 etwa 1,2 - 1,4 m tiefen Baggerschürfen geklärt werden, in welcher Tiefe unterhalb der Geländeoberkante der Kapillarsaum des Grundwassers endet (erkennbar an rostroten Eisenoxid- bzw. schwarzen Manganoxid-Ausfällungen). Dem Hydrogeologischen Gutachten von GeoSolutions Consulting GmbH vom 14.05.2022 sind Geotechnische Profilschnitte und Schichtenverzeichnisse mit Höhenangaben zu entnehmen.

Das Auffüllmaterial für die Geländeauffüllung muss den Anforderungen der aktuellen Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV und der Ersatzbaustoffverordnung EBV genügen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

11. Abfallverwertungskonzept

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

12. Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die spezielle Regelung der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

13. Deponieverordnung

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

14. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

15. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung zu führen.

Das Sondergebiet Werkswohnen entspricht der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes im Sinne von § 6 BauNO.

16. Spritzmittelabtrift

In der Bekanntmachung des Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit BVL am 20. Mai 2016 werden Abstände von 2 bzw. 5 Metern zu Flächen- bzw. Raumkulturen aufgrund neuer wissenschaftlich begründeter Daten für die Festlegung eines Mindestabstands festgesetzt.

Vorliegend wirken sich die Witterungsbedingungen, insbesondere Windrichtung und -geschwindigkeit, positiv auf die Abtrift aus.

Denn es ist überwiegend mit Winden aus westlichen Richtungen zu rechnen, sodass keine Abtrift auf das Sondergebiet „Werkswohnen“ zu erwarten ist. Die Anpflanzung von Hecken oder ähnlichen Maßnahmen kann darüber hinaus abschirmend wirken.

17. Fassadenbegrünung

Zur Reduzierung des Erwärmungspotenzials werden Fassadenbegrünungen für Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 30 % der Gesamtfläche und einer Ausrichtung nach Westen oder Süden empfohlen.

18. Nutzung erneuerbarer Energien und energetische Optimierung der Gebäude

Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg besteht die Pflicht zur Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den Bauten innerhalb des Gewerbegebietes sowie von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen. Weiterhin sind gemäß den Anforderungen von Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Wärmeplanungsgesetz (WPG) Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude zu erfüllen. Dadurch kann ein Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und damit zur Reduzierung negativer klimatischer Auswirkungen geleistet werden.

19. 20-kV-Leitung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verläuft ein 20 kV-Kabel auf firmeneigenen Grundstücken. Eine Überbauung ist nicht zulässig, deshalb ist es erforderlich das 20 kV-Kabel vor einer geplanten Bebauung umzulegen. Hierzu wird eine neue Kabeltrasse mit Eintragung des Leitungsrechts erforderlich.

20. Pflanzenlisten

Straßen- und Parkbäume:

Acer buergerianum (Dreizahnahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer x freemanli (Rotahorn)
Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
Acer opalus (Schneeballblättriger Ahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
Castanea sativa (Essbare Kastanie)
Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Ostrya carpinifolia (gemeine Hopfenbuche)
Prunus mahaleb (Felsenkirsche)
Quercus cerris (Zerr-Eiche)
Quercus fraietto (Ungarische Eiche)
Quercus robur petraea (Traubeneiche)
Quercus pubescens (Flaumeiche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winterlinde), nicht Sorte "Greenspire"
Tilia tomentosa (Silberlinde)

Qualität: mind. 16-18 cm

Bäume für Gewässerstandorte:

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus alba (Silberpappel)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Prunus padus (gewöhnliche Traubenkirsche)
Salix (einheimische Weidenarten)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

Qualität: zertifiziert gebietsheimische Pflanzware unterschiedlicher Höhe / Stammdurchmesser

Obstbäume (Hochstamm):

Apfel: Bohnapfel, Brettacher, roter Boskop, Goldparmäne, Jakob Fischer
Birne: Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, oberösterreichische
Weinbirne, Williams
Kirsche: Brulat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, Dolleseppler
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ortenauer
Jeweils weitere regionaltypische Sorten möglich

Qualität: mind. 10 – 12 cm Stammumfang, Stammhöhe bis Astansatz mind. 160 cm

Sträucher und Heckenpflanzen:

Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus lavigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen) (giftig)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Taxus baccata (Eibe) (giftig)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Qualität: verpflanzte Heister 100-150 cm

21. Vorschriften

Die den Festsetzungen zu grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Achern während der Dienstzeiten eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

1. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{Extrem})

Der noch unbebaute östliche Teil des Teilgeltungsbereiches 1 ist in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg (HWGK) als Hochwasserrisikogebiet (HQ_{Extrem}) gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG ausgewiesen. Das bedeutet, dass das Gebiet bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann.

Im Hochwasserrisikogebiet darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden. Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden (z. B. Heizölverbraucheranlagen), dürfen nur in einer Höhenlage oberhalb des Überflutungsniveaus von 134,80 m ü NN im GE/ GEe und 133,30 m ü NN im SO Werkswohnen errichtet werden. Eine Auffüllung über der Mindestgeländehöhe von 134,49 m NN ist zulässig.

Durch die Auffüllung des gesamten Geländes auf mindestens 134,49 m ü NN kommt der Teilgeltungsbereich 1 außerhalb des HQ_{Extrem} zu liegen. Die Geländeauffüllung bietet Schutz vor Überflutungen. Anforderungen an den Hochwasserschutz sowie bauliche Vorsorgemaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀)

Ein winzig kleiner Teil an der nordwestlichen Ecke des Teilgeltungsbereiches ist in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg (HWGK) als Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ausgewiesen.

In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt.

Die geringfügige Überlagerung des Teilgeltungsbereiches mit einem Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ wird als private Grünfläche festgesetzt. Hier sind bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig. Weder Materialien noch Gegenstände dürfen hier gelagert werden, damit es im Überflutungsfall nicht zu Verkeilungen andernorts kommt.