

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

zum Bebauungsplan

## "Industrie- und Gewerbepark DYNA5"

mit örtlichen Bauvorschriften

des Zweckverbandes Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg (Ortenaukreis)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „SO“ (SO 1 und SO 2) Zweckbestimmung „Verarbeitung von pflanzlichen Rohstoffen“ (§ 11 Abs. 1, 2 Satz 1 BauNVO)**

1. Das Sonstige Sondergebiet dient seiner Zweckbestimmung nach:

1.1 Der Aufnahme von Anlagen der Entwicklung, der Verarbeitung und Weiterverarbeitung sowie der Produktion insbesondere jeweils auch industriellen Charakters zur Herstellung von Erzeugnissen aller Art aus pflanzlichen Rohstoffen unter Verwendung von Pflanzenfasern

sowie

1.2 Der Wärme- und Energieerzeugung unter der Maßgabe, dass die erzeugte Wärme überwiegend der Deckung des Bedarfs der im Sondergebiet zulässigen Anlagen dient; allein die in Abhängigkeit der Wärmeerzeugung wiederum erzeugte elektrische Energie darf allerdings auch voll umfänglich in das Netz eingespeist werden

sowie

1.3 Der Verwertung, Beseitigung und Lagerung von Abfällen und sonstigen Stoffen im Rahmen der Zweckbestimmung nach Ziffer 1.1,

sowie

1.4 Dem Vertrieb im Wege des Groß- und Einzelhandels von Produkten wie in Ziffer 1.1 beschrieben.



2. Zulässig sind im Rahmen der in Ziffern 1.1. bis 1.4 bezeichneten Zweckbestimmung:
- 2.1 Die Errichtung und der Betrieb der in nachstehendem „**Anlagenkatalog**“ weiter bezeichneten Anlagen einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen, die als sog. genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. d. § 4 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) behandelt und gemäß § 1 Abs. 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) als solche im Anhang 1 der 4. BImSchV in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans geltenden Fassung – klarstellend sog. statische Verweisung – aufgeführt und in Spalte c des Anhangs 1 mit dem Buchstaben V gekennzeichnet sind. Hierbei sind – ebenfalls klarstellend zu § 2 Abs. 1 Satz 1 lit. c der 4. BImSchV – auch solche Anlagen zulässig, die zwar in Spalte c des Anhangs 1 mit dem Buchstaben „V“ gekennzeichnet sind, zu deren Genehmigung nach den §§ 3 a) bis 3 f) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG a.F.) aber eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist und daher das Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG einschlägig ist; ferner wenn der Vorhabenträger dies gemäß § 19 Abs. 3 BImSchG beantragt.

#### - Anlagenkatalog -

- Unter der Anlagenbeschreibung des Anhangs nach Nr. 6 „Holz, Zellstoff“  
Anlagen nach Nr. 6.4, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 6.2.2, Spalte c, Verfahrensart „V“
- Unter der Anlagenbeschreibung nach Nr. 1 des Anhangs "Wärmeerzeugung, Bergbau, Energie"  
Anlagen nach Nr. 1.2.1, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 1.2.2.1, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 1.2.2.2, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 1.2.3.1, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 1.2.3.2, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 1.2.4, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 1.14.3.2, Spalte c, Verfahrensart „V“
- Unter der Anlagenbeschreibung nach Nr. 8 des Anhangs „Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen“  
Anlagen nach Nr. 8.1.1.4, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 8.1.1.5, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 8.12.2, Spalte c, Verfahrensart „V“  
Anlagen nach Nr. 8.14.3.3, Spalte c, Verfahrensart „V“



Eine Verwertung und Beseitigung von Altholz der Altholzkategorie A III und A IV nach der Altholzverordnung vom 15.08.2002 (BGBl. I S. 3302), zuletzt geändert durch Artikel 120 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), ist in den vorstehend genannten Anlagen unabhängig davon unzulässig, ob das Altholz als „nicht gefährlicher Abfall“ im Sinne von Nr. 8 des Anhangs der 4. BImSchV einzustufen ist.

2.2 Die Ausführung und Nutzung baulicher und sonstiger Anlagen aller Art, insbesondere etwa auch für folgende Nutzungen, ohne dass dies als abschließende Aufzählung zu verstehen ist:

Entwicklung einschließlich Labor, Verwaltung, Büro, Distribution, Verpackung, Dienstleistung, Betriebstankstelle, Lager in Form etwa auch von Lagergebäuden und -anlagen, wie bspw. Silos, Vorrattanks (u. a. für Rohstoffe, weiterzuverarbeitende Stoffe, Fertigprodukte, Betriebsstoffe und sonstige Vorräte aller Art) sowie Lagerplätze, auch soweit letztere jeweils nicht den Anlagen nach Anhang 1 der 4. BImSchV unterfallend, und Einzel- und Großhandel unter den weiteren Einschränkungen gemäß nachstehend Ziffer 2.3.

2.3 Groß- und Einzelhandel, der im Hauptsortiment Erzeugnisse verkauft, die von dem im Sondergebiet ansässigen Industrie- bzw. Gewerbebetrieb(en) oder auch von Betrieben der Konzerngruppe, dem dieser Betrieb / diese Betriebe wiederum zugehörig ist/sind, entwickelt und/oder produziert und/oder auch vertrieben werden.

Im Sondergebiet ist maximal 1 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 62,5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

Im Hinblick auf Einzelhandel gilt darüber hinaus:

- Die Verkaufsfläche für Randsortimente, d.h. Sortimente, die keinen Bezug zu den in Satz 1 genannten Betrieben haben, dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Sortimentsliste ist unzulässig, mit folgenden Ausnahmen:
  - Bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen, ist der Verkauf aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich gemäß der nachfolgend aufgeführten Sortimentsliste auf einer Fläche von max. 200 m<sup>2</sup> bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes zulässig.

- Zulässig sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Sortimentsliste, wenn sie mit einem im Sondergebiet zulässigen Betrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Die Verkaufsfläche darf max. 200 m<sup>2</sup> bis max. 10 % der Betriebsfläche des Betriebes betragen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Sortimentsliste („Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim“ 08/2010).

**kurzfristiger Bedarf**

- Nahrungs- und Genussmittel:  
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)
- Reformwaren
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Apothekerwaren inkl. freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schnittblumen

**mittelfristiger Bedarf**

- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -Münzen
- Herren, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Sportbekleidung und -schuhe

**langfristiger Bedarf**

- Nähmaschinen und Zubehör
- Elektrokleingeräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software und CDs
- Unterhaltungselektronik
- Sportartikel (kleinteilig)
- Baby- und Kleinkindartikel
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Akustik-, Optikbedarf (z. B. Brillen, Linsen, Lupen)
- Uhren, Schmuck

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010



### 1.1.2 Geräuschkontingentierung des Sondergebietes SO (SO 1 und SO 2) gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

#### In den Teilgebieten SO 1 und SO 2 sind Betriebe und Anlagen nach A 1.1.1 allgemein zulässig, insofern

- a) diese an den maßgeblichen Immissionsorten in den Teilgebieten GE 1a – GE 13 und SO 1 – SO 2 die Anforderungen der TA-Lärm 1998 (GMBI. 1998 Nr. 26, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) erfüllen,
- und
- b) deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen im Hinblick auf alle sonstigen maßgeblichen Immissionsorte, die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth Verlag) - einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente LEK,zus für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2 - weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiete	Emissionskontingente LEK, Tag (6.00 22.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>	Emissionskontingente LEK, Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m <sup>2</sup>
SO 1	59	57
SO 2	59	57

Tabelle 1 Emissionskontingent LEK für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup>

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Sonstiges Sondergebiet (SO 1 und SO 2) festgesetzten Flächen an.

Die Emissionskontingente LEK gem. Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren I, II und III, mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert: 3410081,70, Hochwert: 5348788,13, um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente LEK,zus.

Teilgebiete	Zusatzkontingent (LEK,zus) in dB(A)					
	Richtungssektor I von 25°* bis 150°		Richtungssektor II von 332°* bis 25°		Richtungssektor III von 150°* bis 332°	
	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
<b>SO 1 - SO 2</b>	0	0	0	1	0	1

\* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 2 Zusatzkontingente LEK,zus für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup> für die Richtungssektoren I, II, III

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 LEK,i durch LEK,i + LEK,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 (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 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten in den Richtungssektoren II und III am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die aufgeführten DIN-Normen können beim Bauamt der Stadt Ettenheim eingesehen werden.



1.2.1 Gewerbegebiet - "GE (GE 1a – GE 13)"  
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6, 8 und 9 BauNVO)

1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen,
- 1.3 Beherbergungsbetriebe in der Nutzungszone GE 2e,

2. Nicht zulässig sind:

- 2.1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Sortimentsliste (aus „Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim“ 08/2010)

**kurzfristiger Bedarf**

- Nahrungs- und Genussmittel:  
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)
- Reformwaren
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Apothekerwaren inkl. freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schnittblumen

**mittelfristiger Bedarf**

- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und –Münzen
- Herren, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Sportbekleidung und -schuhe

**langfristiger Bedarf**

- Nähmaschinen und Zubehör
- Elektrokleingeräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software und CDs
- Unterhaltungselektronik
- Sportartikel (kleinteilig)
- Baby- und Kleinkindartikel
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Akustik-, Optikbedarf (z. B. Brillen, Linsen, Lupen)
- Uhren, Schmuck

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010



- 2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.3 Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment
- 2.4 Bordelle oder bordellähnliche Betriebe
- 2.5 Vergnügungsstätten jeglicher Art
- 2.6 Beherbergungsbetriebe in den Nutzungszonen GE 1a – GE 2d sowie GE 3 - GE 13.
- 2.7 Ferienwohnungen jeglicher Art
- 2.8 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Ausnahmsweise zulässig sind:

- 3.1 Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettbüros in der Nutzungszone GE 5a.
- 3.2 bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen, der Verkauf aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich gemäß der unter Ziffer 2.1 aufgeführten Sortimentsliste auf einer Fläche von max. 200 m<sup>2</sup> bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche.
- 3.3 Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten gemäß der unter Ziffer 2.1 aufgeführten Sortimentsliste, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Die Verkaufsfläche darf max. 200 m<sup>2</sup> bis max. 10 % der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes betragen.

1.2.2 Gliederung des Gewerbegebietes GE (GE 1a – GE 13) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Gewerbegebiet GE wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften in die Teilgebiete GE 1a - GE 13 gegliedert.



**In den Teilgebieten GE 1a bis GE 13 sind Betriebe und Anlagen nach A 1.2.1 Nr. 1 allgemein zulässig, insofern**

- a) diese an den maßgeblichen Immissionsorten in den Teilgebieten GE 1a - GE 13 und SO 1 – SO 2 die Anforderungen der TA-Lärm 1998 (GMBI. 1998 Nr. 26; geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) erfüllen,  
 und  
 b) deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen im Hinblick auf alle sonstigen maßgeblichen Immissionsorte, die in der nachfolgenden Tabelle 3 genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth Verlag) - einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente LEK,zus für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 4 - weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

<b>Teilgebiete</b>	<b>Emissionskontingente LEK, Tag (6.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup></b>	<b>Emissionskontingente LEK, Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup></b>
GE 1a	62	49
GE 1b	62	52
GE 1c	63	50
GE 2a	65	60
GE 2b	62	40
GE 2c	62	40
GE 2d	62	54
GE 2e	62	54
GE 3	60	47
GE 4	61	40
GE 5a	65	40
GE 5b	65	57
GE 6	61	40
GE 7	64	40
GE 8a	61	51
GE 8b	61	50
GE 8c	61	51
GE 9	58	30
GE 10	58	30
GE 11	65	48
GE 12	65	41
GE 13	65	41

Tabelle 3 Emissionskontingent LEK für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup>



Die Emissionskontingente  $LEK$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet GE (GE 1a - GE 13) festgesetzten Flächen an.

Die Emissionskontingente  $LEK$  gem. Tabelle 1 erhöhen sich für die Richtungssektoren I, II und III, mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert: 3410081,70, Hochwert: 5348788,13, um die in der Tabelle 4 genannten Zusatzkontingente  $LEK_{,zus}$ .

Teilgebiete	Zusatzkontingent ( $LEK_{,zus}$ ) in dB(A)					
	Richtungssektor I von 25°* bis 150°		Richtungssektor II von 332°* bis 25°		Richtungssektor III von 150°* bis 332°	
	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
<b>GE 1a – GE 13</b>	0	0	2	3	6	5

\* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 4 Zusatzkontingente  $LEK_{,zus}$  für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m<sup>2</sup> für die Richtungssektoren I, II, III

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  $LEK_{,i}$  durch  $LEK_{,i} + LEK_{,zus j}$  zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691 (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 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten in den Richtungssektoren I, II und III am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die aufgeführten DIN-Normen können beim Bauamt der Stadt Ettenheim eingesehen werden.



**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Als Gebäudehöhe GH wird festgesetzt

- in der Nutzungszonen SO 1, GE 1a - GE 13 max. 20,00 m

- in der Nutzungszonen SO 2 max. 25,00 m

2.2.2 In der Nutzungszone SO 1 wird die max. Höhe von Silos jeglicher Art mit max. 28,0 m, in der Nutzungszone SO 2 mit max. 36,00 m festgesetzt.

2.2.3 Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen ab dem jeweils höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum obersten Abschluss der Gebäude. Bei Eckgrundstücken zählt das höchste Maß der angrenzenden Verkehrsfläche.

2.2.4 Untergeordnete Bauten oder Bauteile

2.2.4.1 In den Nutzungszonen GE 1a – GE 13 kann ausnahmsweise für untergeordnete Bauten und Bauteile, wie Aufzüge, Kräne, Schornsteine, Photovoltaik, Solarthermie etc. eine Höhe bis max. 3,0 m über der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden.

2.2.4.2 In den Nutzungszonen SO 1 – SO 2 kann ausnahmsweise für untergeordnete Bauten und Bauteile, wie Aufzüge, Kräne etc. eine Höhe bis max. 10,0 m, bei Schornsteinen bis max. 20,0 m sowie bei Photovoltaik bzw. Solarthermie bis max. 3,0 m über der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden.

Dies gilt nicht für Silos nach A 2.2.2.



### **3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)**

- 3.1 Für das Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE) wird die "abweichende" (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

### **4.0 Nebenanlagen**

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie in öffentlichen Grünflächen, sofern diese Nebenanlagen der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.

### **5.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 5.1 Die in der Planzeichnung am nördlichen Rand des Planungsgebietes mit der Funktion "Regenrückhaltebecken" als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung A 7.5 anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche die für die Entwässerung bzw. Energieversorgung (einschl. Gasversorgung) notwendigen Einrichtungen wie Pumpwerke bzw. Trafostationen.
- 5.2 Die in der Planzeichnung am westlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zur Autobahn ausgewiesene bis 15 m breite öffentliche Grünfläche ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung A 10.3 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten. Jegliche Art von Flächenversiegelung ist unzulässig.
- 5.3 Die in der Planzeichnung am westlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zur Autobahn ausgewiesene 20 m breite private Grünfläche ist als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.  
Ausnahmsweise zulässig sind Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen sowie Umfahrten, sofern sie für den Betriebsablauf notwendig sind.
- 5.4 Die in der Planzeichnung am südlichen Rand des Geltungsbereiches ausgewiesene 5,0 m (westlicher Teil) bzw. 10,0 m (östlicher Teil) breite private Grünfläche ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung A 7.1, A 7.2, A 7.3 und A 7.4 sowie A 10.1 und A 10.2 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten. Jede Art von Flächenversiegelung ist unzulässig.



**6.0 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- 6.1 Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist im "Zeichnerischen Teil" innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken bzw. -graben vorgesehen.  
Die verbleibende Grünfläche ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung A 7.3 anzulegen und zu unterhalten.

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

- 7.1 Auf der im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit M1.1 bezeichneten Fläche ist ein Biotopkomplex aus einer zweireihigen Hecke und einer Saumflur aus Gräsern und Hochstauden herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Die Saumflur ist bandförmig in 5 m Breite am Südrand der 10 m breiten Fläche M1.1 durch Ansaat von Saatgut artenreicher Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft herzustellen. Die Saumflur ist durch zweijährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen. Die Mahd erfolgt jährlich auf der Hälfte der Fläche im Zeitraum 2. Junihälfte. Von Jahr zu Jahr erfolgt ein räumlicher Wechsel zwischen der zu mähenden Teilfläche und der nicht zu mähenden Teilfläche. Die zweireihige Hecke aus Bäumen und Sträucher ist gemäß Festsetzung A 10.1 am Nordrand der Fläche M1.1 anzupflanzen.
- 7.2 Auf der im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit M1.2 bezeichneten Fläche ist ein Biotopkomplex aus einer zweireihigen Hecke aus Bäumen und Sträucher gemäß Festsetzung A 10.1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- 7.3 Auf der im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit M2.1 bezeichneten Fläche ist ein Biotopkomplex aus einer Hecke und einer Saumflur aus Gräsern und Hochstauden herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Die Saumflur ist bandförmig in 2 m Breite am Südrand der Fläche M2.1 durch Ansaat von Saatgut aus artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft herzustellen. Die Saumflur ist jedes zweite Jahr durch Mahd in der 2. Junihälfte zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die einreihige Hecke aus Sträuchern ist gemäß Festsetzung A 10.2 am Nordrand der Fläche M2.1 anzupflanzen.
- 7.4 Auf der im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs mit M2.2 bezeichneten Fläche ist ein Biotopkomplex aus einer einreihigen Hecke aus Sträuchern gemäß Festsetzung A 10.2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.



7.5 Auf der im zeichnerischen Teil mit M3 bezeichneten Fläche sind Extensivwiesen zu entwickeln. Dazu wird auf der aktuell von Grasfluren bestehenden Fläche eine Einsaat mit Saatgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft durchgeführt. Die Extensivwiesenflächen sind einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist mindestens ein Tag zum Trocknen auf der Fläche zu belassen und nachfolgend von der Fläche abzutransportieren. Die Mahd erfolgt zwischen 15. Juni und 15. Juli eines jeden Jahres.

## **8.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

8.1 Das im zeichnerischen Teil im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes zwischen der inneren Erschließungsstraße und der öffentlichen Grünfläche (Regenrückhaltebecken) dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „gr + fr + lr 1“ ist zugunsten der Stadt Ettenheim, der Stadt Mahlberg sowie des zuständigen Versorgungsträgers (Kanal, Wasser, Energie) zu sichern. Dieser Bereich muss jederzeit zugänglich sein um eventuelle Maßnahmen an den Leitungen durchführen zu können. Er darf insbesondere nicht durch Gebäude überbaut werden.



**9.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

9.1 Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

9.1.1 Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth Verlag) mit Ausnahme von Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth Verlag) mit Ausnahme von Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben mindestens gemäß den Anforderungen der Inselkarte A dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth Verlag) auszubilden.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 9 der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOVVO) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth Verlag) geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 - 1: 2018-01 (Beuth Verlag) anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

9.1.2 Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben im Teilgebiet GE 2e

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben mindestens gemäß den Anforderungen der Inselkarte B dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth Verlag) auszubilden.



Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 9 der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOVVO) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen von Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 - 1: 2018-01 (Beuth Verlag) anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

9.2 Fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungsanlagen in Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben im Teilgebiet GE 2e

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben ist in diesen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach Ziffer 9.1.2 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 9 der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOVVO) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenwänden der Gebäude der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19<sup>1</sup> und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03<sup>2</sup> vom 18.12.2014) in der Nacht den Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

9.3 In der Nutzungszone SO 2 ist zwischen der nördlichen Baugrenze und der an das Baugebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zum Schutz maßgeblicher Immissionsorte i.S.d. der TA Lärm eine Lärmschutzwand zulässig. Von der Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

9.4 Die aufgeführten DIN-Normen können beim Bauamt der Stadt Ettenheim eingesehen werden.

<sup>1</sup> Anlage 2 (zu § 4) der Verkehrslärmschutzverordnung: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2271)

<sup>2</sup> Anlage 2 (zu § 4) der Verkehrslärmschutzverordnung: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2271)

## **10.0 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.

- 10.1 Die im zeichnerischen Teil am südlichen Rand des Geltungsbereichs ausgewiesene 10 m breite private Grünfläche ist an ihrem Nordrand als zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben. Ersatzweise sind Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 zulässig. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch (60/100, 1 x v. o.B.) anzupflanzen. Je 12 lfm Hecke ist ein mittelgroßer Laubbaum (STU 18/20) anzupflanzen.

Je angefangene 50 lfm Hecke ist ein für naturnahe Pflanzungen geeigneter Baum oder mehrstämmiger Strauch mit mehr als 29 cm Stammumfang (STU 30/40) anzupflanzen. Als für naturnahe Pflanzungen geeignete Bäume oder mehrstämmige Sträucher sind solche Gehölze zulässig, die im Rahmen der Baufeldfreimachung im lokalen Umfeld gewonnen und mit robuster Technik wie z.B. Schaufelbagger verpflanzt werden können. Zur Auswahl geeigneter Bäume aus der Baufeldfreimachung im lokalen Umfeld ist eine landschaftsökologisch fachkundige Person hinzuzuziehen.

- 10.2 Die in der Planzeichnung am südlichen Rand des Geltungsbereichs ausgewiesene 5 m breite private Grünfläche ist an ihrem Nordrand als einreihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben. Ersatzweise sind Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 zulässig. Die Sträucher (60/100, 1 x v. o.B.) sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzupflanzen. Je 15 lfm Hecke ist einmittelgroßer Laubbaum (STU 18/20) anzupflanzen.

Je angefangene 50 lfm Hecke ist ein für naturnahe Pflanzungen geeigneter Baum oder mehrstämmiger Strauch mit mehr als 29 cm Stammumfang (STU 30/40) anzupflanzen.

Als für naturnahe Pflanzungen geeignete Bäume oder mehrstämmige Sträucher sind solche Gehölze zulässig, die im Rahmen der Baufeldfreimachung im lokalen Umfeld gewonnen und mit robuster Technik wie z.B. Schaufelbagger verpflanzt werden können. Zur Auswahl geeigneter Bäume aus der Baufeldfreimachung im lokalen Umfeld ist eine landschaftsökologisch fachkundige Person hinzuzuziehen.



- 10.3 Die im zeichnerischen Teil am westlichen Rand des Geltungsbereichs ausgewiesene 10 m bis 15 m breite öffentliche Grünfläche ist mit einer zweireihigen, Nord–Süd-verlaufenden Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben. Ersatzweise sind Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 zulässig. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch (60/100, 2 x v.o.B.) anzupflanzen. Innerhalb der Grünfläche ist östlich der Hecke eine Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Dazu erfolgt eine Einsaat mit Saatgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft. Die Extensivwiesenflächen sind jährlich zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren.
- 10.4 Entlang der inneren Erschließungsstraße sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten großkronige heimische Laubbäume gemäß beigefügter Artenliste (STU 18/20) anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind möglich. Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> zulässig.
- 10.5 Auf jedem privaten Grundstück ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Industrie- und Gewerbegebietsfläche 1 einheimischer groß- oder mittelkroniger Laubbaum (STU 18/20) gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> zulässig. Anstelle der Baumpflanzungen kann ersatzweise die Pflanzung von Feldhecken gemäß 7.1 erfolgen.  
Dabei kann 1 Baum durch 60 m<sup>2</sup> Feldhecke ersetzt werden. Als Bestandteile der Feldhecke sind Bäume, Sträucher und Hochstaudenfluren anzurechnen. Innerhalb der Grünfläche muss die von Gehölzen eingenommene Fläche mindestens 50 von Hundert betragen.
- 10.6 Bei einer Neuanlage von Parkierungsflächen auf privaten Baugrundstücken ist pro 8 Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (STU 18/20) gleichmäßig angeordnet zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Bäume auf den Parkierungsflächen werden auf die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken angerechnet. Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> zulässig.



## **11.0 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

11.1 Der im zeichnerischen Teil im Nordwesten des Plangebietes mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der zum Erhalt festgesetzte Bestandsbaum ist bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:

- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.

Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

## **12.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

12.1 Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis von ca. 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

## Artenliste

### Großkronige Bäume, Bäume 1. Ordnung, für Baugrundstücke und entlang der Erschließungsstraßen:

Tilia cordata 'Greenspeere'	Stadt-Linde
Platanus acerifolia	Platane
Quercus cerris	Zerreiche

### Mittelkronige Bäume, Bäume 2. Ordnung: für private und öffentliche Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Punus avium	Vogelkirsche

### Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster

## **B      Örtliche Bauvorschriften      § 74 LBO**

### **1.0      Dachgestaltung      (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1.1      Die Dachneigungen dürfen betragen      0 - 32°
- 1.2      Bei Sheddächern darf die Dachneigung betragen      max. 45°
- 1.3      Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

### **2.0      Werbeanlagen      (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO)**

- 2.1      Die Größe der jeweiligen Werbeanlage wird an Fassaden und auf Dächern von Gebäuden sowie freistehend auf oder an einem Gerüst bzw. auf oder an einem Pylon mit max. 10,00 m Länge und max. 6,00 m Höhe festgesetzt. Die Maße sind bezogen auf die jeweilige Werbeanlage und nicht auf den Abstand zu einem Bezugspunkt bzw. zum Gelände.
- 2.2      Pylone sind bis max. 25 m Höhe, gemessen ab dem unteren Bezugspunkt unter A 2.2.3 an den im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Einschrieb entsprechend dargestellten 2 Standorten zulässig. Standortabweichungen bis zu 10 m sind zulässig.
- 2.3      Werbeanlagen dürfen hinsichtlich Schrift- und Bildwerbung nicht beweglich oder blinkend sein.
- 2.4      Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie und Autobahn ist auszuschließen.

### **3.0      Gestaltung der unbebauten Flächen      (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO)**

- 3.1      Die vorhandenen Geländehöhen sind im Bauantrag darzustellen.
- 3.2      Nicht überbaubare Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze entsprechend der beigefügten Artenliste zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Lagerflächen.
- 3.4      Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten zu Stellplätzen und die Stellplätze selbst, soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen mit einer Versiegelungszahl von 0,4 o.ä. auszuführen.  
Zufahrten zu gewerblich genutzten Betriebshöfen bzw. Lagerflächen und die Betriebshöfe bzw. Lagerflächen selbst sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.



## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1. Grundwasserschutz

#### Bauen im Grundwasser

Entsprechend gemittelt aus den bis 1995 vorliegenden Werten der drei nächstgelegenen Meßstellen 112.067, 115.067 und 116.067 beträgt der mittlere (höchste) Grundwasserstand innerhalb des Planungsgebietes

- am nördlichen Rand/Nähe Zufahrt 161,36 (164,38) m ü.NN bei einer Geländehöhe von ca. 164,73 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,60-161,95 m ü.NN.
- sowie am westlichen Rand 161,50 (164,55) m ü.NN. bei einer Geländehöhe von ca. 165,20 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,70-162,05 m ü.NN.
- sowie am südwestlichen Rand 161,50 (164,55) m ü.NN. bei einer Geländehöhe von ca. 165,20 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,70-162,05 m ü.NN.

Der höchste Wert wurde jeweils 1983 gemessen. Seither wurde kein annähernd so hoher Wert mehr gemessen.

Um evt. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Grundwassersituation (z.B. Grundwasserstände, -fließrichtung, Flurabstände, Mächtigkeit der Decklage) und die Auswirkungen (z.B. Grundwasseranstieg, -umleitung) der vorgesehenen Bebauung ist ausführlich zu beschreiben.

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

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 Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden.



Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass ungeklärte und eng-räumig wechselnde geologische Verhältnisse vorliegen, die eine separate Standortbeurteilung erfordern.

## 2. Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – (Stand März 2010).

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist im gesamten Planungsgebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis einzuholen.

Bauplanung und Betrieb muss entsprechend dem ATV A 138 erfolgen.

### Starkregen

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und eine sich daraus ergebende starkregenangepasste Bauweise (z.B. Schutz bei Lichtschächten, Treppenabgängen etc.) wird hingewiesen.

## 3. Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

## 4. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässern gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

### **Hinweise:**

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## **5. Altlasten**

Derzeit liegen seitens der Behörden keine Erkenntnisse bezüglich Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor.

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

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Im Rahmen der Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis wurde die Altablagerung "Kiesgrube Rittmatten", Fl.st.Nr. 926 und 927 auf der Gemarkung Orschweier der Stadt Mahlberg, erhoben. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die von 1960 bis 1980 mit Bauschutt, Straßenaufbruch und Erdaushub verfüllt wurde.

Die Altablagerung wurde bei einer Vorklassifizierung am 18.02.1997 auf Beweismiveau BN 0 in "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Lt. Bebauungsplanunterlagen ist beabsichtigt, die Ablagerungsflächen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet auszuweisen. Hierbei handelt es sich um eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung. Die demzufolge erforderlichen Erkundungs-/Untersuchungsmaßnahmen wurden durch die Ingenieurgesellschaft für Luft-, Abgas-, Bodenanalytik und Umweltfragen (ILU), Heitersheim, durchgeführt und mit Bericht Nr. 09-1202/99 vom 22.12.1999 und 19.02.2000 dokumentiert. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und teilweise Schrott (Autoteile) abgelagert wurde. Bei den im Labor untersuchten Bodenproben wurden keine Belastungen festgestellt, die hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch und Boden-Grundwasser einen weiteren Erkundungsbedarf erfordern.



Die Altablagerung "Kiesgrube Rittmatten" wird hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" nach Durchführung einer Orientierenden Erkundung auf Beweinsniveau BN 2 unter Berücksichtigung der derzeitigen und künftigen (Industriegebiet) Nutzung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Aus der Sicht der Altlastenbearbeitung ist folgendes zu beachten:

1. Die Altablagerungsfläche ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu kennzeichnen.
2. Erdarbeiten (Tiefbauarbeiten) im Bereich der Altablagerung sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Büro gutachterlich zu begleiten.
3. Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur dann zulässig, wenn der unbelastete Erdaushub verwertet wird oder - falls dies nicht möglich ist - die Entsorgung auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie erfolgt.
4. Fallen im Bereich der Altablagerung Bauschuttmaterialien bzw. Straßenaufbruchmaterial an, sind diese zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zuzuführen.

Die Altablagerung liegt im Westen des Planungsgebietes und ist entsprechend gekennzeichnet.

## 6. Kulturdenkmal / Bodenfunde

Im Bereich 250 m südöstlich des Planungsgebietes befinden sich Hinweise auf ur- bzw. frühgeschichtliche Siedlungsbefunde.

Das Regierungspräsidium Freiburg/ Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

## 7. Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offenburg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

## 8. Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.



## 9. Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

## 10. Hinweis der DB AG

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

## 11. Hinweis des Landesamtes für Geologie zur Geotechnik

Mit einem kleinräumig unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Freiburg, den 01.12.2011  
geändert 21.02.2012  
16.07.2012  
14.10.2013  
23.06.2017  
30.11.2017  
07.03.2018  
30.07.2018  
10.07.2023

Ettenheim, den .....



**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg im Breisgau  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

für die schalltechnischen Inhalte



KOHNEN BERATER & INGENIEURE GMBH & CO. KG  
Herrenstraße 7  
67251 Freinsheim  
www.kohnen-gmbh.de

für das Thema Geruch / Staub

iMA Richter & Röckle GmbH & Co KG  
Eisenbahnstr.43  
79098 Freiburg

für die naturschutzfachlichen Inhalte

**faktorgruen**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure

Merzhauser Straße 110  
79100 Freiburg

Tel.: 0049 (0) 761 - 707 647 - 37  
Fax: 0049 (0) 761 - 707 647 - 50  
www.faktorgruen.de

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister  
und Vorsitzender des Zweckverbandes  
Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg

