

Stand: 12.12.2019

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

---

# Zweckverband Gewerbepark Vorderes Kinzigtal ORTENAUKREIS

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“ (Kinzigpark I), 1. Änderung

### Schriftlicher Teil

---

Die Änderungen zum Stand des Entwurfs vom 09.07.2019 sind rot hervorgehoben.

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“ (Kinzigpark I), 1. Änderung bisher geltenden Vorschriften des Bebauungsplans „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“ (Kinzigpark I), In Kraft getreten am 19.03.2010, treten hiermit außer Kraft; ebenso alle sonstigen bisherigen Vorschriften, die der neuen Planung entgegenstehen.

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Gewerbegebiet (GE)

##### A1.1.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke,

##### A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

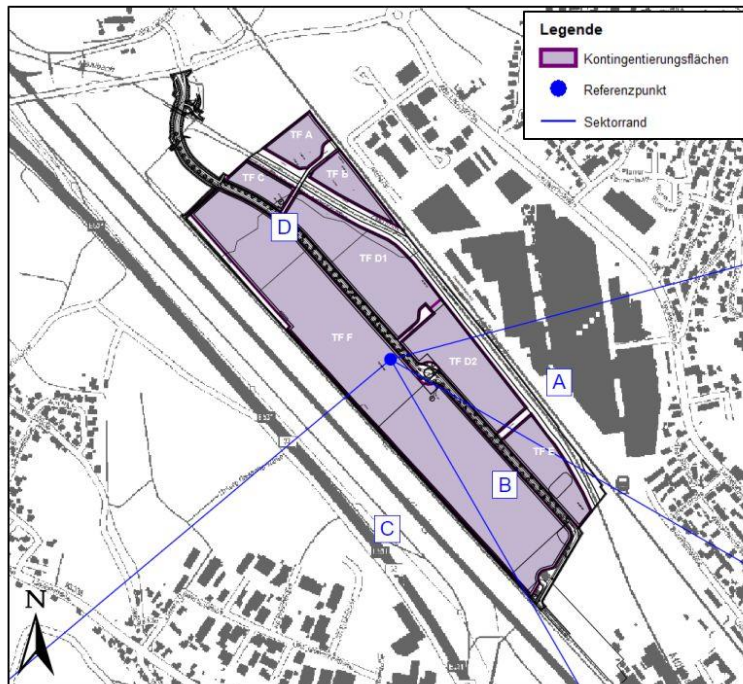
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anhang 2; hiervon ausgenommen ist der Verkauf von Waren, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, die der Betrieb vor Ort herstellt, be- oder verarbeitet oder repariert,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen (hiervon ausgenommen sind Elektrotankstellen).

##### A1.1.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

**A1.1.5** Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:



Sektor	Winkel <sup>**)</sup>		EK,zus, T <sup>)</sup> dB(A)	EK,zus, N <sup>)</sup> dB(A)
	Anfang °	Ende °		
A	> 75	120	0	1
B	> 120	150	8	5
C	>150	230	0	1
D	> 230	75	0	0

<sup>)</sup> EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts  
<sup>\*\*)</sup> ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt (Angabe in Gauß-Krüger-Koordinaten) gewählt:

Rechtswert: 3426050,00  
 Hochwert: 5364100,00

**A1.1.6** Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau-, Genehmigungs- und Kennnisgabeverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

**A1.1.7** Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{i,j}$  den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

A1.1.8 Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

A1.1.9 Empfohlen wird, die erforderliche schalltechnische Untersuchung durch öffentlich bestellte Sachverständige durchführen zu lassen.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

### **A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

A2.1.1 Siehe Planzeichnung.

### **A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

A2.2.1 Siehe Planzeichnung.

### **A2.3 Baumassenzahl (BMZ)**

A2.3.1 Siehe Planzeichnung.

### **A2.4 Höhe baulicher Anlagen**

A2.4.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberseite Dachhaut.

A2.4.2 Zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m für betriebsbedingte Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugschächte oder Lüftungsanlagen mit einer Fläche von insgesamt höchstens 10 % der Gebäudegrundfläche.

### **A2.5 Höhenlage der Baugrundstücke**

A2.5.1 Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die tatsächliche Höhenlage der Straße. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die direkt in den Mühlbach oder Graben entwässern. Die Höhenlage muss jedoch mindestens 167,3 m+NN aufweisen.

## **A3 Bauweise**

### **A3.1 Abweichende Bauweise: a**

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A5 Verkehrsflächen**

### **A5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

A5.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

A5.1.2 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße 1 sind insgesamt 100 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwenden sind insbesondere folgende Bäume:

- Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Quercus robur (Eiche)
- Fraxinus excelsior `Westhof's Glorie´ (Esche)
- Tilia cordata `Érecta´ (Linde)

A5.1.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zu verwenden sind insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

## **A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A6.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A7 Grünflächen**

### **A7.1 Gewässerrandstreifen**

A7.1.1 Die vorhandene Uferbepflanzung entlang des Mühlbaches ist in einzelnen Bereichen zu ergänzen. Der vorhandene Hoch-Staudensaum ist zu erhalten und im Grünstreifen zu erweitern. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (maximal 1- bis 2-malige Mahd/Jahr).

A7.1.2 Die vorhandenen standortgerechten Bäume entlang des Mühlbaches sind zu erhalten. Bei Verlust dieser Gehölze sind diese durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Neupflanzung richtet sich in der gewählten Art nach der Umgebung. Die vorhandenen Pappeln sind in Einzelentnahme zu entfernen und durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

A7.1.3 Nachrichtliche Übernahme: Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,

- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. ~~Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,~~
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

## **A7.2 Grünzug**

A7.2.1 Anpflanzfestsetzung: Auf der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 10 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwenden sind die Arten gemäß Pflanzenliste (s. Anhang).

## **A7.3 Eingrünung**

A7.3.1 Anpflanzfestsetzung: Auf der öffentlichen Grünfläche sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwenden sind die Arten gemäß Pflanzenliste (s. Anhang).

A7.3.2 Zur Regulierung des Regenwasserabflusses und Förderung der Grundwasserneubildung ist ein Graben herzustellen. Der Graben ist von Bepflanzung freizuhalten.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A8.1 Pkw-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfugen oder Schotterrasen usw.) zu befestigen.

A8.2 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig. Hiervon ausgenommen sind je Hauptgebäude Flächen bis zu 20 m<sup>2</sup> aus unbeschichteten Metallen.

## **A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A9.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwenden sind die Bäume gemäß Pflanzenliste (s. Anhang).

## **A10 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle**

A10.1 Die Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung entlang des Mühlbaches zwischen Plangebiet und Nordspange (Galleriewald) und Umsetzung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A10.2 Die abschnittsweise naturnahe Gestaltung des Mühlbaches zwischen Plangebiet und Nordspange mit leicht mäandrierender Ausbildung wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A10.3 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Ohlsbach mit der Bezeichnung „Ausweisung des Bannwaldes Riesenwald“ werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A10.4 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos der Stadt Gengenbach mit der Bezeichnung

- 5. Fläche zwischen Bachlauf und Wald, ausdauernde Ruderalvegetation, Nasswiese (92,37%)
- 6. Fläche am Reichenbach, Fettwiese mittl. Standorte, Refugialstreifen (81,48%),
- 7. Wald südlich „Ziegelwald“, Sukzessionswald, Gebüsch (100,00%),
- 8. Wald Distrikt Nollenwald, Schluchtwald (100,00%),
- 9. Wald Distrikt Sommerwald, Eichen-Sekundar-Wald (100,00%),
- 10. Wald Distrikt Schwandeck, Waldrefugium (100,00%)

durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit den angegebenen Anteilen insgesamt zu 97,86% zugeordnet.

A10.5 Die Kalkung folgender Grundstücke wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet:

Gemarkung Gengenbach:

- Flst.-Nr. 1601 – mit 41,61 ha

Gemarkung Reichenbach:

- Flst.-Nr. 435/1 mit 30,8 ha

- Flst.-Nr. 449 mit 13,92 ha

- Flst.-Nr. 585 mit 61,1 ha

- Flst.-Nr. 588 mit 7,12 ha

A10.6 Die Kalkung folgender Grundstücke wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans teilweise zugeordnet:

Gemarkung Reichenbach

- Flst.-Nr. 584/0 mit 15,45 ha

## **A11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **A11.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (HQextrem)**

A11.1.1 Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>EXTREM</sub>) überflutet. Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Es wird empfohlen, die Bauwerke (Kanal, Schachtbauwerke, Kellergeschosse) für den Lastfall HQ<sub>EXTREM</sub> auftriebssicher zu bemessen (einschließlich der Bauzeit) und für eine Beanspruchung durch drückendes Wasser auszulegen (z. B. Abdichtung nach DIN 18195, Teil 6). Die hochwasserangepasste Bauweise liegt in der Eigenverantwortung des Bauherren bzw. seines Planers.

### **A11.2 Erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen**

A11.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“ befinden sich vier Altablagerungen (siehe Planeintrag):

- *Altablagerung „Der Vordere Grün“, Obj. Nr. 0155*
- *Altablagerung „Kiesgrube Sägegrün 2“, Obj. Nr. 01515*
- *Altablagerung „Kiesgrube Sägegrün 3“, Obj. Nr. 01516*
- *Altablagerung „Grubenverfüllung der Sägegrün“, Obj. Nr. 01533*

A11.2.2 Zum Umgang mit anfallendem Bodenmaterial bei Erdarbeiten wird auf die „Orientierende Untersuchung/Oberbodenuntersuchung“, Zink Ingenieure, Lauf, vom 21.07.2005 (Anlage Nr. 9-10 zum Bebauungsplan „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“) sowie auf den Erläuterungsbericht zur „Altlastenerkundung der Altablagerungen“, Zink Ingenieure, Lauf, vom 26.02.2008 (Anlage Nr. ~~40-11~~ 11 zum Bebauungsplan „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“), verwiesen.



## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch [Gesetz vom 18.07.2019 \(GBl. S. 313\)](#)~~Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)~~
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 45°.

### B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

B2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage an Gebäuden richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Hierbei gelten auch Fassaden mit Versatz als eine Fassadenfläche.

B2.3 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbetafeln) dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Pylone und Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal ~~2,92,75~~ 2,92,75 m hoch und maximal ~~3,03,75~~ 3,03,75 m lang sein.

B2.4 Werbeanlagen mit beweglicher Schrift- und Bildwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

B2.5 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

### B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B3.1 Freiflächen

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

B3.1.2 Die nicht als Wege genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

**B3.2 Einfriedungen**

B3.2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Doppelstabmattenzaun zulässig.

B3.2.2 Mindestens  $\frac{1}{4}$  der Länge der Einfriedung ist mit Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen.

B3.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht und Elektrozäunen ist nicht zulässig.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

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.

### C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### C3 Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auensand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

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 (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### C5 Bauen im Grundwasser

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

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

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

## **C6 Einsichtnahme DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Bauamt der Stadt Gengenbach, [Rathaus-Hintergebäude](#), eingesehen werden.

## **C7 Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass auf der Bahnanlage jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendwirkung herausstellen, sind entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Im Bereich des Mühlbachs wird eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Straßen und Baugrundstücke empfohlen. Das Abstrahlen von Licht in Richtung des Mühlbaches ist zu vermeiden.

## **C8 Verfahren**

C8.1 Gewerbebetriebe mit erheblichem Emissionspotential bedürfen anstelle einer Baugenehmigung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (§§ 4 ff. BImSchG). Dies gilt vor allem für die in der 4. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (4. BImSchV) aufgeführten Betriebe. Vereinzelt findet das vereinfachte Genehmigungsverfahren Anwendung (§ 19 BImSchG).

C8.2 Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorfluter oder Grundwasser) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz.

## **C9 HQ100**

C9.1 Das Plangebiet liegt bei plangemäßer Ausführung (Auffüllung der Baugrundstücke mindestens auf Straßenniveau) außerhalb eines HQ100.

## **C10 Schallschutz von Aufenthaltsräumen**

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Unterrichtsräume, ...) sowie Büroräumen sind die Anforderungen an den Schallschutz der DIN 4109 zu beachten. Darüber hinaus sind diese schutzbedürftigen Räume so zu errichten, dass sie entsprechend den Vorgaben der „Technischen Anleitung zum Schutz

gegen Lärm“ (TA Lärm) keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden.

### **C11 Glasfaser**

Im Plangebiet ist die Versorgung mittels Fiber-to-the-Home (FTTH)-Technik vorgesehen. Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzkabel (z. B. Cat 7) genutzt werden.

Glasfaser-Netzverteiler können auch auf öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt werden.

### **C12 Wasserrechtliche Erlaubnis**

Für eine Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken über dezentrale Versickerungsanlagen oder direkte Einleitung in den „Mühlbach“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Durch die Bauherren/Grundstückseigentümer sind dazu rechtzeitig vor Baubeginn aussagekräftige Antragsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vorzulegen. Die allgemeinen Anforderungen an die Antragsunterlagen sind dem Merkblatt Versickerung ([www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de)) zu entnehmen.

### **C13 Abfallentsorgung**

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 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

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

### **C14 Bahnbetriebe**

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn Netz AG zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen werden vorbehalten, um insbesondere Blendungen für den Bahnbetrieb auszuschließen (z. B. durch Fotovoltaikanlage, Beleuchtung, Werbung).

Gengenbach, .....

.....

Thorsten Erny

Verbandsvorsitzender

Lauf, 12.12.2019 Kr-la



Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser

## Anhang 1

### Pflanzenliste

#### Bäume 1. Ordnung (Großwüchsige Bäume)

---

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Bäume 2. Ordnung (Klein- bis mittelwüchsige Bäume)

---

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### Straßenbäume

---

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare Typ 2'	säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche
Fraxinus ornus 'Obelisk'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Tilia cordata 'Greenspire'	Linde
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde
Tilia intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde
Zelkova serrata 'Green Vase'	Zelkove

#### Heimische Sträucher

---

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball

\* giftige Gehölze

### **Ortstypische Sträucher**

---

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleja davidii Hybr.	Schmetterlingsstrauch
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Deutzia x magnifica	Deutzie
Forsythia Hybr.	Forsythien
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten	Falscher Jasmin
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blutjohannisbeere
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rugosa 'Alba'	Apfelrose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder
Spiraea x arguta	Schneespiree
Spiraea x vanhouttei	Prachtspiree
Salix purpurea nana	Kugelweide



## Anhang 2

### Übersicht zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Lebensmittel- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk</li> <li>◦ Reformwaren</li> <li>◦ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken</li> <li>◦ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Apothekerwaren</li> <li>◦ Schnittblumen, zoologischer Bedarf</li> <li>◦ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</li> <li>◦ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie</li> <li>◦ Spiel- und Schreibwaren, Bücher, Bastelartikel</li> <li>◦ Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte wie z.B. Surfboards, Fahrräder</li> <li>◦ Nähmaschinen und Zubehör</li> <li>◦ Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren</li> <li>◦ Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>◦ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren</li> <li>◦ Musikalienhandel, Ton- und Bildträger</li> <li>◦ optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>◦ Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (mit überwiegend auf Privathaushalte ausgerichteter Struktur)</li> <li>◦ Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation</li> <li>◦ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Markisen, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und –ausstattungen, Sanitär/Fliesen, Rolläden Gitter, Rollos</li> <li>◦ Möbel/Küchen/Büromöbel</li> <li>◦ Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</li> <li>◦ Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke Tapeten, Malereibedarf</li> <li>◦ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik</li> <li>◦ Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen</li> <li>◦ Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Gartenhäuser, Zäune, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.</li> <li>◦ Campingartikel</li> <li>◦ Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> <li>◦ Kfz/Motorräder/Mopeds/Kfz-Zubehör, Motorrad- und Fahrradzubehör, Rasenmäher</li> <li>◦ Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder)</li> <li>◦ Antennen/Satellitenanlage</li> </ul>

Quelle: Wirtschaftsstrukturanalyse der GMA für die Stadt Gengenbach, 2000