

**BEBAUUNGSPLAN
„Güterbahnhof-Süd“**

2. ÄNDERUNG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Güterbahnhof Süd“ ergänzte Festsetzung ist durch kursive Schriftart sowie Unterstreichung gekennzeichnet. Alle anderen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)*
- *Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)*
- *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)*
- *Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)*

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1. In allen Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (auch bei Verkauf durch Betriebe des Ernährungshandwerks)
- Drogerien, Parfümwaren
- Apothekenwaren

- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör.

1.1.1.2. Die Art der zulässigen Nutzung auf der Gesamtfläche der Mischgebiete MI2, MI3 und MI4 ist nach § 1 (4) Nr. 1 BauNVO folgendermaßen gegliedert:

Im MI2 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Im MI3 und MI4 sind Wohnungen erst ab dem 2. OG zulässig. Weitere Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.1.3. Im Mischgebiet MI2 sind entsprechend § 9 (2) Nr. 2 BauGB Wohnnutzungen unzulässig, solange zwischen der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) kein baulicher Lärmschutz besteht. Der bauliche Lärmschutz gilt als erbracht, wenn im jeweiligen Bereich des Mischgebiets MI3 eine Bebauung von mindestens 25 m Länge und mindestens 9 m Höhe hergestellt wurde.

1.1.1.4. In allen Mischgebieten (MI1 bis MI4) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.2. Gewerbegebiete, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1. In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Betriebe, die das Wohnen erheblich stören, nicht zulässig.

1.1.2.2. In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Selbständige Lagerplätze nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig

1.1.2.3. In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) Nr. 2 BauNVO mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (auch bei Verkauf durch Betriebe des Ernährungshandwerks)
- Drogerien, Parfümwaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte

- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör.

1.1.2.4. In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2.5. In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2.6. In allen eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.3. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.3.1. In allen Gewerbegebieten sind selbständige Lagerplätze nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3.2. In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) Nr. 2 BauNVO mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (auch bei Verkauf durch Betriebe des Ernährungshandwerks)
- Drogerien, Parfümwaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör.

1.1.3.3. Im Gewerbegebiet GE3 sind Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3.4. Im Gewerbegebiet GE3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3.5. Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in allen Gewerbegebieten (GE 3 und GE4) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.4. Sondergebiet Verbrauchermarkt (§ 11 (3) BauNVO)

Das Sondergebiet Verbrauchermarkt (SO1) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

- 1.1.4.1. Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen in einem Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.850 m² (zuzüglich Shopzone im Vorkassenbereich gemäß 1.1.4.2), sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel beträgt maximal 1.800 m² zuzüglich maximal 400 m² für Getränke.

Die Verkaufsfläche für Nichtlebensmittelsortimente beträgt maximal 950 m². Innerhalb der Nichtlebensmittelsortimente gelten für einzelne Warengruppen folgende Obergrenzen:

Drogerieartikel inkl. Wasch- und Putzmittel max. 500 m²

Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik max. 100 m²

Schreibwaren, Zeitschriften max. 100 m²

Elektrowaren max. 100 m²

Saisonartikel max. 100 m²

Aktionsfläche max. 100 m²

Sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß 1.1.3.2 sind insgesamt auf maximal 100 m² zulässig.

- 1.1.4.2. Im Vorkassenbereich ist zusätzlich eine Shopzone für Konzessionäre mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m² zulässig. Einzelne Ladeneinheiten dürfen 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Zulässig sind Lebensmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk wie Bäcker, Metzger), Zeitschriften sowie Dienstleistungseinrichtungen, die nicht dem Einzelhandel im engeren Sinn zuzuordnen sind (z. B. Toto-Lotto-Annahmestelle, Reinigung, Schlüsseldienst).

1.1.5. Sondergebiet Zoofachmarkt (§ 11 (3) BauNVO)

Das Sondergebiet Zoofachmarkt (SO2) dient der Unterbringung eines großflächigen Zoofachmarktes.

- 1.1.5.1. Zulässig ist ein großflächiger Zoofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m² und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Andere Einzelhandelsbetriebe als Zoofachmärkte sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

- 1.1.5.2. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als branchentypische Randsortimente bis zu maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlage.

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

1.2.1.1. In den Gewerbegebieten, in den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Oberflächen befestigt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.2.1.2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundstücksflächen in vollem Umfang einschließlich der privaten Grünflächen als maßgebend im Sinne § 19 (3) Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen.

1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.2.1. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (GH) und Traufhöhe (TH) sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist diejenige Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt der Dachfläche.

Die Traufhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der äußeren Fassadenfläche mit der obersten Dachhaut auf Höhe der Gebäudemitte. Die Traufhöhe bei Attikageschossen wird bestimmt durch die Höhe der äußersten Fassadenfläche (Außenwand inklusive Brüstung) bezogen auf die Fassade von der der Rücksprung erfolgt.

1.2.2.2. Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsturm oder technische Funktionsbauten sind auf einer Fläche von maximal 10% der Dachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

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

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Von den Baulinien im GE4 und im SO2 kann innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) um bis zu 5 m abgewichen werden. Eine Überschreitung der Baulinien in Richtung Okenstraße (B3) ist nicht zulässig.

1.5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.5.1. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Mischgebiet MI1.

1.6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Mischgebiet MI1.

1.6.2. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Mischgebiet MI1.

1.7. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Bei Grundstücken, die entlang der Planstraßen eine Frontlänge bis zu 50 m besitzen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 8 m nicht überschreiten. Ab einer Frontlänge von 50 m darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 14 m nicht überschreiten.

1.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.8.1. Eine Überbauung der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen R1 ist erst ab einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,75 m zulässig.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

1.8.2. Auf der Fläche R2 ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern.

1.8.3. Auf der Fläche R3 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Baugebiete MI2, MI3 und MI4 zu sichern.

1.9. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1. Im Sondergebiet SO1 sind emittierende technische Anlagen und Vorrichtungen wie Kühlaggregate, Lüftungsöffnungen, Schornsteine etc. in einem Abstand von weniger als 15 m von der festgesetzten südlichen Baulinie sowie an den Südfassaden unzulässig. Die Anlieferung muss an der Nord- oder Ostseite des Gebäudes erfolgen und ist nach Süden hin abzuschirmen.

1.9.2. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

1.9.3. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

1.9.4.

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 1) und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	2)	50	45
VII	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

1.9.5. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

1.9.6. In Schlafräumen ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu sorgen.

1.9.7. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

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

1.10.1. Die Grünflächen F4 sind extensiv zu pflegen. Die Wiesen sind nach der Etablierung max. 3x im Jahr zu mähen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Wegeflächen in öffentlichen Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen).

1.10.2. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser zu verhindern.

1.10.3. Wegeflächen, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen (z.B. Lieferverkehr, Befahrbarkeit mit Einkaufswägen, Abstellflächen für Lkw, Kfz-Wartungsflächen, Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt) eine andere Befestigung erfordern.

1.10.4. Im Plangebiet sind auf Baugrundstücken

- mit einer GRZ von 0,8 pro angefangener 1.000 m², abzüglich der für PKW-Stellplätze einschließlich Zufahrten erforderlichen Flächen,
 - mit einer GRZ von 0,6 pro angefangener 500 m², abzüglich der für PKW-Stellplätze einschließlich Zufahrten erforderlichen Flächen,
- mindestens jedoch einmal pro Grundstück, folgende Pflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:
- ein großkroniger heimischer Laubbaum in der Sortierung 18-20 cm oder
 - ein Obstbaum (bzw. Walnussbaum) in der Qualität „Hochstamm“ in der Sortierung 18-20 cm.

Vorhandene Bäume in der entsprechenden Qualität werden angerechnet.

1.10.5. Im Plangebiet sind bei der Anlage von Parkplätzen auf privaten Grundstücken von Gewerbe- und Sondergebieten für je 80 m² Parkplatzfläche (4 Parkplätze einschl. Zufahrt) folgende Pflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

- ein großkroniger heimischer Laubbaum in der Sortierung 18-20 cm oder
- ein Obstbaum (bzw. Walnussbaum) in der Qualität „Hochstamm“ in der Sortierung 18-20 cm.

Vorhandene Bäume in der entsprechenden Qualität werden angerechnet.

1.10.6. In den nachfolgend genannten Erschließungsstraßen ist eine Pflanzung mit Bäumen, die dauerhaft erhalten werden, herzustellen. In begründeten Fällen können die Baumstandorte verschoben werden. Dabei gelten folgende Festsetzungen:

- In Planstraße A (verlängerte Hauptstraße) ist nördlich der Einmündung der Güterstraße ein Baum pro drei öffentliche Längsparkplätze, südlich der Einmündung der Güterstraße ein Baum pro zwei öffentliche Längsparkplätze zu pflanzen.
- In der Planstraße B ist an der Nordseite ein Baum pro drei bis vier Längsparkplätze zu pflanzen.
- In der Güterstraße ist auf der Nordseite ein Baum pro vier Längsparkplätze zu pflanzen.
- Entlang der Okenstraße sind auf der Ostseite im Bereich der Grünstreifen Bäume im Abstand von maximal 15 m - gemessen an der Straßenlängsachse – zu pflanzen.

Ausnahmen sind zulässig in den Einmündungsbereichen und in Bereichen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Pflanzung erlauben.

Die Planstraße A (Verlängerte Hauptstraße) muss im Bereich öffentlicher Stellplätze bepflanzt werden mit

- Spitzahorn in Sorten, z.B. „Eurostar“

Die Okenstraße muss zwischen Güterstraße und Planstraße C auf der Ostseite bepflanzt werden mit

- Spitzahorn in Sorten, z.B. „Eurostar“ oder
- Linde in Sorten, z.B. „Greenspire“.

Die Planstraße B muss im Bereich öffentlicher Stellplätze bepflanzt werden mit

- Tulpenbaum Liriodendron tulipifera.

Für die festgesetzten Baumpflanzgebote entlang der Güterstraße (öffentliche Verkehrsfläche und angrenzendes Mischgebiet) sind nur folgende Baumarten zulässig:

- Rote Kastanie Aesculus carnea „Briotii“ oder
- Chinesische Birne Pyrus calleryana „Chanticleer“ oder
- Tulpenbaum Liriodendron tulipifera.

Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig, wobei in Einmündungsbereichen Ausnahmen ohne Artenbestimmung möglich sind. Als Sortierung ist eine Größe von mindestens 18 – 20 (Umfang in cm) zu wählen. Baumscheiben müssen durchschnittlich 6 m² umfassen. Der Bereich der Baumscheiben ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren und Verdichtung zu schützen.

1.10.7. Im Mischgebiet MI2 sind jeweils unmittelbar südlich angrenzend an die gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Baumpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt im Abstand von maximal 12 m entlang der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Als Sortierung ist eine Größe von mindestens 18-20 (Umfang in cm) zu wählen. Der Bereich des Wurzeltellers ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren und Verdichtung zu schützen.

1.10.8. Auf den an das Sondergebiet Verbrauchermarkt SO1 angrenzenden privaten Grünflächen **F3** sind Pflanzungen mit Bäumen, die dauerhaft erhalten werden, herzustellen: Im Norden entlang der Planstraße B und im Osten entlang der Planstraße A im Abstand von 1,0 – 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Pflanzung erfolgt jeweils alleeartig, ausgerichtet an den geplanten Baumpflanzungen auf den gegenüberliegenden Straßenseiten.

Die Bereiche entlang der Planstraße A (verlängerte Hauptstraße) müssen bepflanzt werden mit

- Spitzahorn in Sorten, z.B. „Eurostar“ oder

Die Bereiche entlang der Planstraße B müssen bepflanzt werden mit

- Tulpenbaum Liriodendron tulipifera.

Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig, wobei in Einmündungsbereichen Ausnahmen ohne Artenbestimmung möglich sind. Als Sortierung ist eine Größe von mindestens 18-20 (Umfang in cm) zu wählen. Der Bereich des Wurzeltellers ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren und Verdichtung zu schützen.

1.10.9. Die festgesetzte Fläche **F5** ist als 500 m² große Ausgleichsfläche anzulegen. Auf der Fläche ist nährstoffarmes Erdmaterial einzubringen. Es sind 60 m² Steinschüttungen von mind. 1,00 m Höhe und pro Steinschüttung eine Sandlinse von min. 5 m² Fläche anzulegen (siehe im Einzelnen Faunistisches Gutachten Laufer, 2006). Die Ausgleichsfläche ist alljährlich zu pflegen, um ein Zuwachsen der

Fläche zu verhindern (Ausführungen zur Pflege vgl. Laufer 2006). Der Zeitrahmen für die Pflege wird auf 20 Jahre nach Fertigstellung der Fläche festgesetzt.

1.11. Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

1.11.1. Die Flächen **F1** sind zur Gliederung der Baugebiete zu bepflanzen und von Nebenanlagen und Werbeanlagen freizuhalten. Versickerungsanlagen innerhalb der Flächen **F1** sind zulässig.

1.11.2. Die der Planstraße A (verlängerte Hauptstraße) und Planstraße B zugewandte, als **F2** bezeichnete private Fläche ist nach folgender Maßgabe zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Auf min. 20 % der dargestellten Fläche ist eine Bepflanzung mit folgenden Arten und in folgender Dichte anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

- Niedrigwüchsige (< 1,2 m) immergrüne bodendeckende Sträucher mit hellgrünem, kleinblättrigem Laub, z.B. *Euonymus fortunei* „Vegetus“ je 4 Pflanzen / m² und
- Niedrigwüchsige (< 1,2 m) immergrüne bodendeckende Sträucher mit dunkelgrünem, großblättrigem Laub, z.B. *Prunus laurocerasus* „Otto Luyken“ je 4 Pflanzen / m² oder höherwüchsige Sorten (> 1,2 m) von *Prunus laurocerasus* mit je 1 Pflanze / m²

Dabei sind immer beide Arten zu verwenden. Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den genannten Arten sowie die exakte Lage der Pflanzfläche ist jedoch frei wählbar.

Bei den übrigen max. 80 % sind folgende Nutzungs- oder Gestaltungsformen zulässig:

- Trockenrasen auf nährstoffarmen Standortverhältnissen
- Kies, Sand oder Schotter
- Wiese
- Solitärgehölze
- Pflanzung mit Bodendeckern
- Repräsentative Staudenpflanzung
- Zierrasen

1.11.3. Die privaten Grünflächen **F3** sind nach folgender Maßgabe zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Auf min. 40 % der dargestellten Fläche ist eine Bepflanzung mit folgenden Eigenschaften und in folgender Dichte anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

- Niedrigwüchsige (< 1,2 m) immergrüne bodendeckende Sträucher mit hellgrünem, kleinblättrigem Laub, z.B. *Euonymus fortunei* „Vegetus“ je 4 Pflanzen / m² und
- Niedrigwüchsige (<1,2 m) immergrüne bodendeckende Sträucher mit dunkelgrünem, großblättrigem Laub, z.B. *Prunus laurocerasus* „Otto Luyken“ je 4 Pflanzen / m² oder höherwüchsige Sorten (> 1,2 m) von *Prunus laurocerasus* mit je 1 Pflanze / m².

Dabei sind immer beide Arten zu verwenden. Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den genannten Arten sowie die exakte Lage der Pflanzfläche ist jedoch frei wählbar.

Bei den übrigen max. 60 % sind folgende Gestaltungsformen zulässig:

- Trockenrasen auf nährstoffarmen Standortverhältnissen
- Kies, Sand oder Schotter
- Wiese
- Solitärgehölze
- Pflanzung mit Bodendeckern
- Repräsentative Staudenpflanzung
- Zierrasen.

- 1.11.4.** Die zeichnerisch als **F4** dargestellten Flächen sind als öffentliche Grünanlagen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume sind auf die nachfolgenden Pflanzpflichten anzurechnen.

Für die Pflanzung von Bäumen gilt:

- mindestens ein großkroniger Laubbaum in der Sortierung 18-20 cm pro 200 m² Fläche oder
- mindestens zwei mittel- oder- kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume der Sortierung 14-16 cm pro 300 m² Fläche.

Mittel- oder kleinkronige Laubbäume dürfen maximal 60 % der gepflanzten Bäume ausmachen. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche werden als Wiesen angelegt, andere Nutzungen (wie z. B. Erschließung) sind untergeordnet zulässig.

- 1.11.5.** In den mit GEE1, GEE2, GE3 und GE4 bezeichneten Gewerbegebieten sowie den Sondergebieten SO1 und SO2 sind bei allen Gebäuden, sofern es sich dabei nicht um bestehende Bebauung handelt, mindestens 25 % der jeweiligen Fassadenlänge durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Als Mindestwert gilt 1 Pfl/ 5 lfm Fassade. In begründeten Ausnahmefällen, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden.

Im Umweltbericht werden bestimmte Arten für die Pflanzung vorgeschlagen.

- 1.11.6.** Unterflurgaragen sind - soweit sie nicht überbaut sind oder als Parkierungs-, Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden - mit einer mindestens 0,6 m starken Substratschicht zu überdecken und auf nährstoffarmen Standortverhältnissen als Trockenrasen zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen.
- 1.11.7.** Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen (DIN 18920) und bei Ausfall zu ersetzen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von Mindestens 3 x 3 m von Versiegelung freizuhalten.
- 1.11.8.** Die Grünflächen im Straßenbereich sind nach folgender Maßgabe zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Auf 100% der dargestellten Fläche erfolgt eine Bepflanzung mit folgenden Eigenschaften und in folgender Dichte:
- Niedrigwüchsige (< 1,2 m) immergrüne bodendeckende Sträucher mit hellgrünem, kleinblättrigem Laub, z.B. *Euonymus fortunei* „Vegetus“ je 3 Pflanzen pro m² und

- Niedrigwüchsige (<1,2 m) immergrüne bodendeckende Sträucher mit dunkelgrünem, großblättrigem Laub, z.B. Prunus laurocerasus „Otto Luyken“ je 3 Pflanzen pro m².

Dabei sind immer beide Arten zu verwenden. Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den genannten Arten sowie die exakte Lage der Pflanzfläche ist jedoch frei wählbar.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1 Grundstücksentwässerung / Entwässerungssatzung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und insbesondere zur Vermeidung von Überlastungen und Überschwemmungen der Vorflut Winkelbach im Bereich Bohlsbach sind Retentions- und Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken herzustellen. Diese Anlagen sollen darüber hinaus so gestaltet werden, dass gleichzeitig ökologischen Zielsetzungen wie der Verbesserung des Kleinklimas und der Grundwasserneubildung entsprochen werden kann.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation ist für die einzelnen Grundstücke auf 17 l/s pro Hektar zu begrenzen.

In Gewerbegebieten bzw. im Sondergebiet Einzelhandel darf nur Wasser von Dach- und PKW-Parkierungsflächen versickert werden. Wasser, welches auf Straßen- und Hofflächen, deren Verschmutzungspotential nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann anfällt, ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Gegebenenfalls ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Rückhaltung zu errichten, um die oben genannte maximale Einleitmenge nicht zu überschreiten.

In den Mischgebieten MI2, MI3 und MI4 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 ist vorrangig sämtliches anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern dies nicht durch die Art der Flächennutzung ausgeschlossen ist und die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Die Notüberläufe der Versickerungsanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

In den südlich der Güterstraße gelegenen Baugebieten MI2, MI3 und MI4 sind die Versickerungselemente so zu vernetzen, dass von jedem Versickerungselement innerhalb des Baugrundstücks eine durchgehende Verbindung bis zum Notüberlauf in den unmittelbar nördlich der Güterstraße beginnenden Regenwasserkanal besteht.

2.2 Denkmalschutz

Am Erhalt der Kulturdenkmale Hauptstraße 2 (*Verwaltungsgebäude des Güterbahnhofs mit anschließender Güterhalle*) sowie an der angrenzende Güterabfertigungshalle besteht ein öffentliches Interesse gem. § 2, § 8 und § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist die Denkmalbehörde oder die Gemeinde zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zu Tage treten.

2.3 Luftverkehr

Das Gebäude Okenstraße 48 liegt gemäß § 12 (3) Nr. 2b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) noch im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Lahr. Die geltende Bezugshöhe von 254,60 m ü NN wird jedoch nicht durchdrungen.

3. HINWEISE

3.1 Entwicklungsziel „Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines artenreichen Trockenbiotops“

Bei Neuanlagen und der Gestaltung von west- oder südexponierten Grünflächen, Böschungen und Ausgleichsflächen ist die Planung in den nicht durch anderweitige Festsetzungen definierten Bereichen am Entwicklungsziel „Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines artenreichen Trockenbiotops“ zu orientieren. Hierzu sind trockenwarme Standortverhältnisse zu gewährleisten, auf großflächige Gehölzpflanzungen ist zu verzichten. Ein Mosaik aus trockenwarmen Staudenfluren und Schotterflächen, in die kleinere Gehölzgruppen eingestreut sind, soll angestrebt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich im Naturraum verbreitete, standortangepasste Gehölze zu verwenden, wobei Dornsträucher wie z. B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. laevigata*) und Hundsrose (*Rosa canina*) mengenmäßig den Hauptanteil (> 70 %) stellen sollen.

Darüber hinaus sind nährstoffarme Standortverhältnisse herzustellen. Auf Bodenverbesserungsmaßnahmen wie z. B. Einbringen von nährstoffreichem „Mutterboden“, Rindenmulch, Torf, Dünger, Einsaat von Rasenmischungen etc. ist zu verzichten. Durch einzelne kleinflächige Stein- und Sandschüttungen können zusätzliche Habitate geschaffen werden.

3.2 Lärmschutzwände

Neu zu bauende Lärmschutzwände am Ostrand des Plangebiets sollen für die Mauereidechse durchgängig sein. In die neu zu bauenden Lärmschutzwände sollen in Bodennähe ca. 10 cm hohe und 15 cm breite Durchlässe eingebaut werden. Solche Querungsschlitze sollen alle 3 m vorgesehen werden (siehe BIOPLAN & LAUFER 1994). Lärmschutzwände sollen eine raue und dunklere Oberfläche besitzen, da Mauereidechsen helle Flächen mit glattem Untergrund meiden.

Über diese Maßnahme ist im eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren zu entscheiden.

Um die Wirksamkeit der Maßnahmen für den Populationserhalt der Mauereidechse zu überprüfen, wird hier auf die entsprechende Begleituntersuchung (Monitoring) verwiesen.

3.3 Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Diese Flächen wurden durch den Eigentümer nach dessen Angaben zwischenzeitlich untersucht. Die Untersuchungsergebnisse liegen dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung vor.

Werden bei zukünftigen Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen und/oder Hinweise auf Altlasten festgestellt, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

3.4 Geologie

Im Plangebiet sind sehr unregelmäßige Auffüllungen vorhanden. Darunter steht mächtiger Löß an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiter Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts ...) wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. VERTRAGLICHE REGELUNGEN

Zum Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes (Bauabschnitte I und II) nicht ausgleichbarer Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets vorgesehen. Diese Maßnahmen sind nachfolgend beschrieben und im Faunistischen Gutachten (Laufer 2006) textlich und zeichnerisch dargestellt.

- 4.1** Die bestehende Lärmschutzwand östlich angrenzend an das Plangebiet ist für die Mauereidechse durchgängig zu machen. Hierzu ist in der Wand im Bereich zwischen Strecken-km 144,15 (auf Höhe Bundesstraße Haus Nr. 3) und 144,5 (auf Höhe Straße „Am Holderstock“) alle fünf Meter und im Bereich zwischen Streckenkm 144,5 und dem derzeitigen Ende der Wand bei Strecken-km 144,9 (auf Höhe Helmholtzstraße) alle 10 Meter ein 10 cm großes Loch unmittelbar über dem Schotter in die Lärmschutzwand zu bohren.
- 4.2** Die Ausgleichsfläche südlich Windschlag (gemäß Lageplan Anlage 4.2) ist durch die Anlage von ca. 50 m² Trockenmauern im südlichen und südöstlichen Bereich und ca. 300 m² Steinriegel auf der oberen, waagrechten Fläche sowie im südlichen und südöstlichen Bereich aufzuwerten (siehe im Einzelnen Faunistisches Gutachten Laufer 2006). Nährstoffarmes Substrat ist im Bereich um die Elemente zu verwenden. Die Ausgleichsfläche ist alljährlich zu pflegen, um ein Zuwachsen der Fläche zu verhindern (siehe im Einzelnen Faunistisches Gutachten Laufer 2006). Der Zeitrahmen für die Pflege wird auf 20 Jahre nach Fertigstellung der Fläche festgesetzt.

Teil B

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 13. Juni 2023 (GBl S.170)

1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1.1 In den Mischgebieten MI3 und MI4 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 müssen Geschosse oberhalb der maximalen Traufhöhe als Attikageschosse hergestellt werden und von den Baulinien sowie von den Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen um min. 3 m zurückspringen.
- 1.1.2 Die Ausbildung mehrgeschossiger Attikageschosse sowie die Stapelung mehrerer übereinanderliegender Attikageschosse ist unzulässig.
- 1.1.3 Im MI1 sind nur Sattel- und Walmdächer von 30° bis 48° Dachneigung zulässig.
- 1.1.4 Im MI2 sind nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis 10° und Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 48° zulässig.
- 1.1.5 In den Mischgebieten MI3 und MI4, in den Sondergebieten sowie in allen Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- 1.1.6 Dachaufbauten sind aus blendfreiem Material herzustellen.

1.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 1.2.1 Im Bereich des Mischgebietes MI2 dürfen Maschendrahtzäune sowie sonstige Stahlkonstruktionen zur Einfriedigung nur in Verbindung mit einer Vor- oder Hinterpflanzung verwendet werden.
- 1.2.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 1.2.3 Nördlich der Güterstraße müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Schutzstreifen einhalten.
- 1.2.4 Einfriedigungen entlang der Straße und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen dürfen maximal 2,00 m hoch sein.

1.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 1.3.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen auf privaten Grünflächen sind unzulässig.
- 1.3.2 Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der Traufe liegen und zur Traufe einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Offenburg, den