

**Gemeinde Grenzach-Wyhlen**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „RHEINVORLAND- WEST“

**Entwurf vom 15.12.2015**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensmerkmale
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzempfehlungen

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung mit Umweltbericht** (Umweltbericht mit Beschreibung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft und grünordnerischem Beitrag unter Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Rheinvorland West“ in Grenzach-Wyhlen, 23.3.2015, geändert 5.11.2015, kamm + pohla, Dipl. Ing. Freie Landschaftsarchitektinnen, Freiburg
- Grenzach-Wyhlen Bplan „Rheinvorland-West“ **Tierökologische Untersuchungen / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** nach § 44 BNatSchG, Abschlussbericht, März 2015, ÖKO-LOG Freilandforschung GdbR, Trippstadt
- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplanverfahren „Rheinvorland West“, **Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe**, Projekt Nr. 1692-1, 19. März 2015 / 6. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen

- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplanverfahren „Rheinvorland West“, **Schalltechnische Untersuchung**, Projekt Nr. 1692-2, 20. März 2015 / 6. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen
- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Rheinvorland West“, **Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF**, Projekt Nr. 1692-3, 6. Oktober 2015 / Rev. 1: 10. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen
- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Rheinvorland-West“, **Verkehrsgutachten**, Praxl + Partner, Beratende Ingenieure GmbH, Filderstadt, den 26.03.2015 / ergänzt 12.08.2015
- **Gewerbeflächenentwicklung Grenzach-Wyhlen**, Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach / Dortmund / Nürnberg, 15.12.2014
- Gutachten Nr.: STG\_0032\_05\_2013 –öffentliche Fassung- auf **Basis des Leitfadens KAS-18 zur Analyse und Bewertung von potenziellen Einwirkungsszenarien**, ausgehend von Anlagen der Betreiber BASF Grenzach GmbH, DSM Nutritional Products GmbH, Pentol GmbH, Zimmermann Sonderabfallentsorgung GmbH & Co KG. Erstellt im Auftrag der Gemeinde Grenzach-Wyhlen durch Dr. H. Spangenberger, Dr. H. Spangenberger, Gesellschaft für Anlagen – und Betriebssicherheit mbH, 67098 Bad Dürkheim, Bad Dürkheim, Oktober 2013

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

### A1.1 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

#### A1.1.1 Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO),
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### A1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 2, Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke soweit sie dem Betrieb dienen,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke soweit sie dem Betrieb dienen.

#### A1.1.3 Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO):

- Gebäude oder Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG und des Leitfadens - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18<sup>1</sup>) der Kommission für Anlagensicherheit (2010). Schutzbedürftige Nutzungen sind insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, wie z. B. Freizeiteinrichtungen und Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können,
- Einzelhandelsbetriebe,
- selbständige Lagerplätze, offene, einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen. Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
- Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,

<sup>1</sup> Kommission für Anlagensicherheit (KAS) (2010): Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG

- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

Hierbei handelt es sich um:

- 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 und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### **Hinweis**

Ziffer A1.3 „Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sowie im Gewerbegebiet (GE)“ sowie Ziffer A1.6 „Geräuschemissionskontingente“ sind zu beachten.

## **A1.2 GE – Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

### **A1.2.1 Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):**

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO),
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen nur soweit es sich um Betriebstankstellen handelt und diese der Eigenversorgung dienen.

### **A1.2.2 Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO):**

- Gebäude oder Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG und des Leitfadens - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18<sup>1</sup>) der Kommission für Anlagensicherheit (2010). Schutzbedürftige Nutzungen sind insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, wie z. B. Freizeiteinrichtungen und Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

Hierbei handelt es sich um:

- 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,
- Vergnügungsstätten.

#### **Hinweis**

Ziffer A1.3 „Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sowie im Gewerbegebiet (GE)“ und Ziffer A1.6 „Geräuschemissionskontingente“ sind zu beachten.

### **A1.3 Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sowie im Gewerbegebiet (GE)**

(§ 8 BauNVO u. i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO u. § 1 Abs. 10 BauNVO)

**A1.3.1 Ausnahmsweise** sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sowie im Gewerbegebiet (GE) Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen von Anlagen die der 12. BImSchV unterfallen nur dann **zulässig**, wenn sie Teil einer bereits im Plangebiet genehmigten immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage sind und in Bezug auf ihre räumliche und funktionale Einbindung in die Gesamtanlage aus betrieblichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand auf den im Plangebiet ausgewiesenen eingeschränkten Industriegebiet (GIE)-Flächen angeordnet werden können.

**A1.3.2 Zulässig sind insbesondere** die Anpassung von Anlagen an den Stand der Technik oder die Erweiterung des Spektrums der gehandhabten Stoffe. Dabei ist im Rahmen der Anlagenzulassung nachzuweisen, dass die Achtungsabstände gemäß KAS-18 i. V. m. KAS-32 für die neuen oder wesentlich geänderten Anlagenteile keine schutzbedürftige Nutzungen i. S. d. KAS-18 betreffen.

*[Auf die Fachgutachten: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplanverfahren „Rheinvorland West“, Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 1692-1, 19. März 2015 | 6. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen und „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 1692-3, 6. Oktober 2015 | Rev. 1: 10. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, wird verwiesen.]*

### **A1.4 GIE – eingeschränktes Industriegebiet**

(§ 9 BauNVO)

**A1.4.1 Zulässig sind** (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO),
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze,

- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen nur soweit es sich um Betriebstankstellen handelt und diese der Eigenversorgung dienen.

**A1.4.2 Nicht zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO):**

- Gebäude oder Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG und des Leitfadens - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18<sup>1</sup>) der Kommission für Anlagensicherheit (2010). Schutzbedürftige Nutzungen sind insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, wie z. B. Freizeiteinrichtungen und Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO i.V.m. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

Hierbei handelt es sich um:

- 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Hinweis**

Ziffer A1.5 „Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften im eingeschränkten Industriegebiet (GIE)“ sowie Ziffer A1.6 „Geräuschemissionskontingente“ sind zu beachten.

**A1.5 Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften im eingeschränkten Industriegebiet (GIE)**

(9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO u. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Im eingeschränkten Industriegebiet (GIE) sind neue oder wesentlich geänderte Anlagen, die Teil eines Betriebsbereichs nach 12. BImSchV sind, zulässig, wenn im Rahmen der Anlagenzulassung nachgewiesen wird, dass die neuen oder wesentlich geänderten Anlagenteile die Anforderungen des Immissionsschutzrechts gemäß § 50 BImSchG erfüllen.

## A1.6 Geräuschemissionskontingente

(§ 8 BauNVO u. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Für alle Nutzungen im GEE-, GE- und GIE-Gebiet sind die Vorgaben der folgenden Geräuschemissionskontingentierung einzuhalten.

**A1.6.1** Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691: 2006-12\* weder tags (6.00 h bis 22 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

**Emissionskontingente**  $L_{EK}$  tags und nachts:

Teilfläche (TF)	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
Teilfläche A1	46	31
Teilfläche A2	50	35
Teilfläche A3	50	35
Teilfläche B4	51	36
Teilfläche B5	56	41
Teilfläche B6	56	41
Teilfläche B7	55	40
Teilfläche C8	59	44
Teilfläche C9	57	42

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

**A1.6.2** **Zusatzkontingente**  $L_{EK,zus}$  tags und nachts:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, Tag, zus}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, Nacht, zus}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
A	30°	105°	3	3
B	105°	125°	4	4
C	125°	200°	8	19
D	200°	320°	8	8
0° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angabe im Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 3398532 / 5269074				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt 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.

\* (Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die Lage der Teilflächen (TF) und der Richtungssektoren ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**A1.6.3** Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbrei-



tungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsarten das aus dem für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent einhält.

*[Auf die schalltechnische Untersuchung wird verwiesen: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplanverfahren „Rheinvorland West“, Schalltechnische Untersuchung, Projekt Nr. 1692-2, 20. März 2015 / 6. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen.]*

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximal zulässigen **Gebäudehöhe (GH max.)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die Höhe von Gebäuden mit Flachdächern wird an der Oberkante Attika über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche gemessen.

Die Höhe von Gebäuden mit geneigten Dächern wird am höchsten Punkt des Daches (z.B. First) über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche gemessen.

Als **Bezugshöhe für die Gebäudehöhenfestsetzungen** wird die im Mittel gemessene Geländeoberfläche an den Gebäudeecken des vorhandenen Geländes gemäß Bestandsaufnahme (Vermessung) vom 09.09.2014 (siehe Planteil) zugrunde gelegt.

Die entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone C8.5 festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 25 m darf auf 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 45 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 5,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 5,0 m zurück zu versetzen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikmodulen) um 1,50 m überschritten werden (flächenmäßig keine Beschränkung).

Sofern bei bestehenden Gebäuden höhere Gebäudehöhen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

### **A3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Unterirdische bauliche Anlagen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

#### **A4.1 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

#### **A4.2 Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sowie Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **A5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

## **A6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A6.1 Private Grünfläche „Eingrünung“ bzw. „Waldausgleichsmaßnahme“**

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Eingrünung**“ (vgl. Ziffer A10.2) bzw. „**Waldausgleichsmaßnahme**“ (vgl. Ziffer A7.5).

### **A6.2 Öffentliche Grünfläche „Rheinuferzone“ bzw. „Rheinallee“**

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Rheinuferzone**“ bzw. „**Rheinallee**“.

**In der öffentlichen Grünfläche „Rheinuferzone“ sind zulässig** (siehe auch Ziff. A9.3):

- frei geführte Fuß- und Radwege mit unterschiedlicher Breite,
- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Versorgungseinrichtungen für elektrische Anlagen, wie z.B. Verteilerschränke.

**In der öffentlichen Grünfläche „Rheinallee“ sind zulässig:**

- frei geführte Fuß- und Radwege mit unterschiedlicher Breite,
- Aufenthaltsflächen,
- Erholungsbereiche,
- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Versorgungseinrichtungen für elektrische Anlagen, wie z.B. Verteilerschränke.

## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A7.1 Modifiziertes Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Anfallendes Niederschlagswasser muss gesammelt und dem Regenwassernetz zugeführt werden. Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht versickert werden.

### **A7.2 Dacheindeckungen**

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

## **A7.3 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen ("mitigation measures")**

### **Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten**

Eine Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

### **Mauereidechse**

Potenzielle Trockenlebensräume der Mauereidechse sind vor der Inanspruchnahme und während der Jahresaktivitätszeit der Mauereidechse (nahezu ganzjährig bei Temperaturen >15°C) auf Individuen abzusuchen, gefundene und gefangene Individuen in vorab aufgewertete neue Habitate (Steinschüttungen, Trockenmauern) sicher umzusiedeln (siehe Ziff. A7.4).

### **Fledermäuse**

Zu rodenden Bäume sind vorab auf quartiernehmende Fledermäuse zu untersuchen. Eventuell vorgefundene Fledermäuse sind zu bergen und von sachkundigen Personen zu versorgen.

Umzubauende und zu sanierende Gebäude sind vor der Umstrukturierung auf Fledermäuse zu untersuchen und die Tiere umzusiedeln.

### **Wegführung entlang des Rheins (öffentliche Grünfläche)**

Der Wegführung entlang des Rheins ist im Rahmen der Planungsumsetzung im Detail auf die betroffenen Arten (Biber, Brutvögel) und die von ihnen benötigten Strukturelemente abzustimmen.

## **A7.4 Artenschutz-Ausgleichsmaßnahmen**

### **Mauereidechse**

Im Fall der Inanspruchnahme von Trockenlebensräumen der Mauereidechse (siehe A7.3) ist im Rahmen der Planungsumsetzung eine Neuanlage von Xerothermstandorten für die Mauereidechse anzulegen. Die Umsiedlung muss außerhalb des Winters erfolgen.

Auf überwiegend besonnener Fläche sind Steinschüttungen und Trockenmauern anzulegen, ergänzt von Bereichen mit kiesig-sandigem Substrat ohne Einsaat. Die Entwicklung der Fläche und die Besiedelung mit Eidechsen sind zu dokumentieren (Monitoring). In direkter Benachbarung sind artenreiche zweischürige Mähwiesen unter Verzicht auf Düngung zu entwickeln. Bei Neuanlage der Wiesen ist die Einsaatmischung gem. Pflanzempfehlungen (im Anhang) zu verwenden.

## **A7.5 Waldausgleichsmaßnahme**

Wenn Waldflächen innerhalb des Plangebiets (siehe Planeintrag) in eine andere Nutzungsart als Wald überführt werden, sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche Waldausgleichsmaßnahmen in Form einer flächenhaften Bestockung anzulegen.

## **A7.6 Dachbegrünung**

Mindestens 30 % der auf einem Grundstück insgesamt vorhandenen Dachfläche, mit einer Dachneigung von 0° bis 10°, sind mit einer mind. 10 cm dicken Substrat-

schicht zu begrünen. Geeignete Artenzusammensetzungen für die Extensivbegrünung sind den Pflanzempfehlungen (im Anhang) zu entnehmen. Hiervon ausgenommen sind Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer Höhe von 40 m und mehr sowie Verbindungs- und Brückenbauwerke und eingeschossige Überdachungen von Wegen.

#### **A7.7 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zu verwenden.

### **A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR/FR/LR: Die eingetragene Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GR/FR/LR“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zu belasten.

LR 1, LR 2, LR 3: Die eingetragene Fläche Leitungsrecht „LR 1“ (Entlastungskanal), „LR 2“ (Mischwasserkanal) „LR 3“ (Regenwasserkanal) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zu belasten.

LR 4: Die eingetragene Fläche Leitungsrecht „LR 4“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der BASF zu belasten. Das Leitungsrecht gilt oberirdisch, ab einer Höhe 4,50 m über Gelände (Bestandsaufnahme Vermessung vom 09.09.2014) und /oder unterirdisch, unterhalb der Geländeoberfläche.

LR 5: Die eingetragene Fläche Leitungsrecht „LR 5“ (Gashochdruckleitung) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und BASF zu belasten.

### **A9 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A9.1 Passiver Schallschutz**

Falls in den Lärmpegelbereichen IV und V schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 Ausgabe November 1989 errichtet werden, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 DIN 4109 zum Schutz gegen Verkehrslärm einzuhalten.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplanverfahren „Rheinvorland West“, Schalltechnische Untersuchung, Projekt Nr. 1692-2, 20. März 2015 / 6. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen]*

### **A9.2 Bauliche Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „Geruchsimmissionen“**

#### **Bauliche Anlagen für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt (z.B. Büronutzung)**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen sind bauliche Anlagen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt i. S. d. Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL (z. B. Büronutzung) dienen, so zu belüften, dass innerhalb der schutzbedürftigen Räume keine erheblichen Belästigungen eintreten können.

In der Regel sind dazu die Räume mit einer Zwangsbelüftung mit Geruchsfiltration auszustatten. Andernfalls ist im Rahmen von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die zur Lüftung verwendete Außenluft keine erheblichen Geruchsbelästigungen (z. B. Aufgrund der Lage Außenluftansaugung und der Beschaffenheit der Außenluft) hervorrufen kann.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplanverfahren „Rheinvorland West“, Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 1692-1, 19. März 2015 / 6. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen]*

### **A9.3 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung – öffentliche Grünfläche „Rheinuferzone“**

Der Rheinuferweg und die angrenzenden Grünflächen (öffentliche Grünfläche „Rheinuferzone“, südliche Plangebietsgrenze) zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und dem Knotenpunkt mit dem geplanten Nord-Süd-Verbindungsweg sind so zu gestalten, dass keine schutzbedürftigen Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG und des Leitfadens - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18<sup>1</sup> der Kommission für Anlagensicherheit (2010)) entstehen. Schutzbedürftige Gebiete sind insbesondere Anlagen mit Publikumsverkehr, wie Freizeiteinrichtungen (z. B. Spielplätze, Ruheplätze).

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 1692-3, 6. Oktober 2015 / Rev. 1: 10. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen]*

## **A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A10.1 Pflanzbindung**

#### **pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume**

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN Norm) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

#### **pb 2 Pflanzbindung – Gehölzbestand**

Die mit Pflanzbindung belegten Baum- u. Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzung von Sträuchern ist ein Mindestabstand von 5 m, für Bäume von 8 m zum Rand des geplanten Rad-/ Gehweges B 34 neu einzuhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Gehölze / Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN Norm) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen.

Bei Abgang sind die Bäume durch Arten der Liste 1 der Pflanzempfehlungen (im Anhang) zu ersetzen.

### **A10.2 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

#### **pz 1 Pflanzzwang – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind hochstämmige standortheimische Laubbäume gemäß der Liste 1 der Pflanzempfehlung (im Anhang) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind 4 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können parallel zur Straße um bis zu 5,00 m verschoben werden. Für die Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 8 m zum Rand des geplanten Rad-/ Gehweges B 34 neu einzuhalten.

Bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (Volumen von Pflanzgruben min. 12 m<sup>3</sup> bei mind. 1,5 m Tiefe gem. FLL-Richtlinien<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.): Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate. Ausgabe 2010. Bonn

### **pz 2 Pflanzzwang – gärtnerische Gestaltung**

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Wiese, Rasenfläche oder Staudenfläche gemäß Pflanzempfehlung (im Anhang) anzulegen. Die Anlage von Aufenthaltsbereichen für Mitarbeiter ist in der pz 2-Fläche zulässig.

### **pz 3 Pflanzzwang – Eingrünung „Nord“**

Pflanzung von gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzempfehlung (im Anhang) (vgl. pz1).

Zwischen den Bäumen sind Strauchgruppen gemäß der Liste 2 der Pflanzempfehlung (im Anhang) zu pflanzen. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden. Um die Selbstansiedlung geeigneter Arten zu fördern, ist mindestens 2-reihig im Abstand von ca. 1,5 m zu pflanzen. Für die Pflanzung von Sträuchern ist ein Mindestabstand von 5 m, für Bäume von 8 m zum Rand des geplanten Rad-/ Gehweges B 34 neu einzuhalten.

### **pz 4 Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 10 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist (Pflanzenarten gemäß Pflanzempfehlung im Anhang).

### **pz 5 Pflanzzwang – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Bleiben Anteile der Gewerbeflächen unversiegelt, sind sie standortgerecht und naturnah zu begrünen. Vorschläge für Gehölz- und Heckenpflanzungen und Einsaat sind den Pflanzempfehlungen (im Anhang) zu entnehmen.



# **B**      **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1**      **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1**      **Dachgestaltung**

#### **Dachneigung**

Zulässig sind die Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

#### **Dachdeckung**

Vgl. Ziffer A7.6 „Dachbegrünung“.

#### **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikmodulen) sind zulässig.

## **B2**      **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie auf den Ort der Leistung hinweisen und an Gebäuden diese höhenmäßig nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen nicht blendend und nicht mit wechselnden Farben ausgeführt werden.

Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0 m. Die Werbefläche des Firmenlogos an Gebäuden darf 4,50 m x 4,50 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach und
- Werbeanlagen in den pb- und pz-Flächen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind in Form eines blickoffenen Zauns bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

Ein Großteil des Plangebietes, mit Ausnahme des westl. Planbereichs, liegt im Bereich des Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Es handelt sich um eine römische Siedlung (Denkmalliste (Nr. 7, Stand 26.05.2010)): Siedlung allg. provinzial-römisch, Archäologisches Denkmal (siehe Karte). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden gem. § 2 DSchG – zu rechnen.



Abbildung 1 Karte Kulturdenkmale, 30.07.2014



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Referat 26 Denkmalpflege

### Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 Begründung der Denkmaleigenschaft

Regierungsbezirk:	Freiburg	Stand:	26.05.2010	<b>7</b>
Land-/Stadtkreis:	Lörrach, Kreis	Bearb.:	Seidel	
Gemeinde:	Grenzach-Wyhlen			
Gemarkung:	Grenzach			
Orsteil/Wohnplatz:				
Straße/Hausnr.:	Irgastraße 1, 5a, 6, 9a, 10, 11a, 15, 19, Köchlinstraße 42, Rheinallee 12, 14, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 27a, 30, 33			
Gewann:	Eien Kohlgarten Koligarten Koligraben			
Waldistrikt:				
Flurstück:	0-157/1, 0-449, 0-478/3, 0-478/4, 0-561, 0-561/2, 0-561/3, 0-568/1, 0-569/5, 0-571/4, 0-592/2, 0-592/3, 0-767, 0-781, 0-807, 0-807/2, 0-807/3, 0-808, 0-808/1, 0-808/2, 0-808/3, 0-808/4, 0-808/5, 0-808/6, 0-808/7, 0-878, 0-878/2, 0-878/3, 0-930/2, 0-2511 Maßgeblich ist der markierte Kartenausschnitt.			
Karten:	TK 25: 8411			
	FK:			
	DGK: 8411.7			

Objekt: Siedlung allg., provinzial-römisch	Status: § 2
---	----------------

Abbildung 2 Auszug Denkmalliste, Stand 26.05.2010

An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Es wird von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege angeregt im Vorfeld auf Bodeneingriffe (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen, Baugrunduntersuchungen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsfläche zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeit ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Diese Maßnahmen frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können.

Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Referat 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Eine schriftliche öffentliche-rechtliche Vereinbarung ist notwendig. Dies ist Sache des jeweiligen Bauherren und vor Baubeginn zu beachten.

Beim Vollzug der Planung können weitere bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

## **C2 Altlasten- und Bodenschutzkataster**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen bei denen es sich um Auffüllungen mit entsorgungsrelevanten Böden handelt. Sie weisen unterschiedliche Belastungen bzw. Schadstoffe auf. Bei Eingriffen in diese Bereiche ist mit deutlichen Mehrkosten für die Entsorgung zu rechnen. Sie sind im Bebauungsplan als „Altablagerungen bzw. Auffüllungen“ eingetragen und im nachfolgenden Plan dargestellt.



**Abbildung 1: Übersicht Altablagerungen (AA) und Altstandorte (AS), Quelle: LRA Lörrach 05.08.2014 / 12.02.2015**

Nahezu das komplette Gelände (mind. 1 m) ist oberflächennah überwiegend mit Bauschutt und Kies aufgefüllt. Dabei handelt es sich z.T. um leicht belastetes Material für das eine Entsorgungsrelevanz gilt, d.h. eine Beprobung muss vor Abfuhr des Materials erfolgen. Bei Eingriffen ist mit deutlichen Mehrkosten für die Entsorgung zu rechnen.

Eine Versiegelung des Werksgeländes ist aufgrund der Untergrundbelastungen generell zu befürworten. Sollte entsiegelt werden, muss zuvor geprüft werden, ob durch die damit ermöglichte Versickerung von Niederschlägen Schadstoffe ins Grundwasser ausgewaschen werden können.

Eine Bebaubarkeit ist prinzipiell gegeben, allerdings ist aufgrund der komplexen Untergrundsituation jedes Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen.

### **Flächen**

Folgende Altablagerungen (AA) und Altstandorte (AS) liegen innerhalb des Plangebiets:

- „AA Bauschuttdeponie Weiden: Bewertet mit „B“ (Belassen) mit Kriterium Entsorgungsrelevanz. Wird 2015 erkundet.
- AA Fläche Rheinuferzone: Bewertet mit „OU“ (Orientierende Untersuchung), wird 2015 erkundet.
- AA Werksdeponie: Bewertet mit „OU“ (Orientierende Untersuchung), wird 2015 erkundet.
- AS Kantine: Wurde saniert.
- AS DDT-Produktion: Wurde saniert; Teilweise sind Reste im Boden verblieben.
- AA Gebäude 9060.1: Bewertet mit B „entsorgungsrelevant“.

Bei den o.g. Flächen werden sich nach Vorliegen der Erkundungsergebnissen Änderungen im Bodenschutz- bzw. Altlastenkataster ergeben.“

### **Gebäude**

Im Rahmen des Rückbaus des Gebäudebestands sind mit Bauschutt verfüllte Keller im Untergrund zurückgeblieben. Die Kellerwände wurden in 1 m unter GOK abgebrochen und die Fundamentplatten perforiert, um eine Versickerung von Niederschlägen zu ermöglichen. Der Einbau des Abbruchmaterials erfolgte nach Vorlage der Analysenergebnisse in Abstimmung mit dem LRA Lörrach.

Zur Ausräumung des Altlastenverdachts wurde vor der Verfüllung der Bereich unterhalb der Keller beprobt.

Der Rückbau soll bis Ende 2014 abgeschlossen sein. Die Abschlussdokumentation liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend vor. Das vorläufige Ergebnis (März 2015) stellt sich folgendermaßen dar:

- Industrie-/Gewerbestandort; Gebäude Bodenplatten erhalten; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz
- Industrie-/Gewerbestandort; Gebäude Bodenplatte entfernt; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz
- Industrie-/Gewerbestandort; Gebäude Keller verfüllt, Bodenplatte dicht, Fläche neu versiegelt; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz
- Industrie-/Gewerbestandort; Keller verfüllt, Bodenplatte perforiert; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz
- Industrie-/Gewerbestandort; Keller verfüllt, Bodenplatte perforiert, Fläche neu versiegelt; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz
- Industrie-/Gewerbestandort; Keller verfüllt, gezielte Versickerung; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz.

Im Falle einer Wiederfreilegung der Keller ist ggf. mit einem erheblichen Entsorgungsaufwand zu rechnen.

### **Sanierung Kesslergrube**

Im Bebauungsplan, im nordwestlichen Planbereich, liegt ein kleiner Teil der Altlast bzw. der in Sanierung befindlichen „Kesslergrube“.

## **C3 Geruchsemittierende Anlagen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen ist im Rahmen von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb geruchsemittierender Anlagen oder deren wesentliche Änderung regelmäßig zu prüfen, ob die Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL auch nach deren Inbetriebnahme eingehalten sind.

In der Regel ist dazu der Nachweis der Irrelevanz der Zusatzbelastung der Anlagen im Sinne der nach GIRL in Bezug zu schutzbedürftigen Nutzungen zu erbringen.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplanverfahren „Rheinvorland West“, Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 1692-1, 19. März 2015 / 6. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen]*

## C4 Luftschaadstoffemittierende Anlagen

Für neu anzusiedelnde Betriebe gelten die für das jeweilige Genehmigungsverfahren, z. B. nach Baurecht oder Immissionsschutzrecht, einschlägigen Anforderungen des Immissionsschutzrechts zur Luftreinhaltung, welche sicherstellen, dass keine anlagenbedingten Überschreitungen der Grenzwerte zur Luftreinhaltung eintreten.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplanverfahren „Rheinvorland West“, Fachgutachten Gerüche, Luftschaadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 1692-1, 19. März 2015 / 6. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen]*

## C5 Geotechnik / Erdbebenzone

Nahezu das komplette Gelände (mind. 1 m) ist oberflächennah mit vorwiegend Bauschutt und Kies aufgefüllt (siehe Hinweise Ziff. C2).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten besteht der oberflächennahe Baugrund aus bindigen Lockergesteinen (Auenlehm) und lokalen Auffüllungen. Zu den darunter folgenden Gesteinen liegen keine konkreten Angaben vor.

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.

### Erdbebenzone

Das Plangebiet, liegt in der Erdbebenzone 3. Gemäß Erdbeben Karte BW (Karte der Erdbebenzone und geologische Untergrundklassen in Baden-Württemberg, Innenministerium BW, 1: 350.000, 1. Auflage 2005) liegt die geologische Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund) und die Baugrundklasse C (grobkörnige Lockergesteine in mitteldichter Lagerung bzw. feinkörniger Lockergesteine mit steifiger Konsistenz) vor.

## C6 Grundwasser

Im Plangebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen.

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die bestehenden Messstellen (Grundwasser, Bodenluft etc.) bzw. Brunnen sind zu erhalten. Ein Rückbau darf nur im Einvernehmen mit dem LRA Lörrach, Fachbereich Umwelt erfolgen. Weiterhin ist der Neubau von erforderlichen Messstellen (Grundwasser, Bodenluft etc.) bzw. Brunnen zu dulden.

## **C7 Gutachten / Untersuchungen**

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4.) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

## **C8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C9 Allgemeine Hinweise für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen**

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise vom November 1989), DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) und die KAS 18 (Kommission für Anlagensicherheit (KAS) (2010): Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG) sind bei der Gemeinde Grenzach-Wyhlen einzusehen.

## **C10 Bahnanlagen**

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.



## D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	19.03.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	03.05.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Informationsveranstaltung § 3 Abs. 1 BauGB	15.05.15 - 29.05.15 19.05.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Erörterungstermin § 4 Abs. 1 BauGB	21.04.15 – 05.06.15 19.05.2015
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Grenzach-Wyhlen, den	.....
Dr. Tobias Benz Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## PFLANZEMPFEHLUNGEN

### 1. Großkronige Laubbäume

#### Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Walnuss	Juglans regia
Traubeneiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Holländische Linde	Tilia europaea

weitere Linden in Sorten je nach Standort

**Nur an ungünstigen Standorten**, z.B. zwischen Stellplätzen, in befestigten Flächen etc auch

Baumhasel	Corylus colurna
Zürgelbaum	Celtis australis
Robinie	Robinia pseudacacia

**Nur an günstigen Standorten**, z.B. in der Nähe des Uferbegleitgehölzes auch

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergulme	Ulmus glabra

Auf die Verwendung von Esche, Platane und Kastanie muss wegen aktueller Gefährdung (Virenbefall u.a. Krankheiten) verzichtet werden. Ändert sich der Befallsgrad dieser Arten, können sie verwendet werden.

Qualität: 4 x verpflanzte Hochstämme, Stamm-Umfang mind. 20 – 25 cm

Bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (Volumen von Pflanzgruben min. 12 m<sup>3</sup> bei mind. 1,5 m Tiefe gem. FLL-Richtlinien<sup>3</sup>).

### 2. Laubgehölze für freiwachsende Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden. Um die Selbstansiedlung geeigneter Arten zu fördern, ist mindestens 2-reihig im Abstand von ca. 1,5 m zu pflanzen.

<sup>3</sup> FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.): Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate. Ausgabe 2010. Bonn

### 3. Sedum-Gras-Kraut-Vegetation für extensive Dachbegrünung, angestrebter Vegetationstyp: Magerwiese

Geeignete Artenzusammensetzung zur Begrünung von Flachdächern mit ca. 8-10 cm Schichtstärke des Vegetationssubstrats.

#### Sukkulenten

		Wuchshöhe in cm
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre	5 - 10
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album	5 - 10
Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum	8 - 15
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare	5 - 8
Goldsedum	Sedum 'Weihenstephaner Gold'	8 - 12
Immergrünchen	Sedum hybridum 'Immergrünchen'	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne, rote Sorte	Sedum spurium 'Fuldaglut'	8 - 10
Himalaja-Fetthenne	Sedum ewersii	8 - 12
Dachwurz	Sempervivum-Arten	5 - 8

Zur Stabilisierung der Haupt-Pflanzengruppe sollten mindestens 7 verschiedene Sedum-Arten verwendet werden.

#### Gräser

Dach-Trespe	Bromus tectorum	40 - 60
Blaugrüne Segge	Carex flacca	10 - 15
Erd-Segge	Carex humilis	5 - 15
Schwingel	Festuca spec.	10 - 30
Flaches Rispengras	Poa compressa	15 - 30
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis ssp. angustifolia	30 - 40

#### Kräuter und Zwiebelgewächse

Wiesen-Schafgarbe	Achillea millefolium	30 - 50
Teppich-Schafgarbe	Achillea tomentosa	10 - 20
Schnittlauch	Allium schoenoprasum	20 - 30
Färber-Kamille	Anthemis tinctoria	40 - 60
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	30 - 70
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum	15 - 30
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	5 - 15
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga	20 - 30
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna	8 - 15
Braunelle	Prunella grandiflora	5 - 15
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor	20 - 40
Polsterseifenkraut	Saponaria ocymoides	5 - 15
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides	5 - 30
Feld-Thymian	Thymus serpyllum	5 - 8
Phönizische Königskerze	Verbascum phoeniceum	40 - 60
Büschel-Veronica	Veronica teucrium	20 - 60

Höhe der durchwurzelbaren Schicht 8-10 cm (Gesamtdicke des Substrataufbaus), so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke aus Sedum-Gras-Kraut-Begrünung gewährleistet ist.

Die Begrünung von Dächern mit größerer Substratschicht ist im Einzelfall festzulegen.

#### **4. Einsaat und Pflege herzustellender Wiesen**

##### **Begrünung von wenig begangenen Flächen:**

Bunte Blumenwiesenmischung aus heimischen Arten, 50 % Blumenanteil, 50 % Gräseranteil.  
2-3-malige Mahd jährlich mit Abtransport des Mähgutes.

##### **Begrünung von sonnigen Bereichen an Gehölzen, entlang von Wegen und Gebäuden:**

Mischung „Wärmeliebender Saum“, einmalige Pflegemahd im Herbst oder im zeitigen Frühjahr.

##### **Begrünung von schattigen Bereichen an Gehölzen:**

Mischung „Schattensaum“, einmalige Pflegemahd im Herbst oder im zeitigen Frühjahr, evtl. in mehr-jährigem Abstand.

**Es ist jeweils gebietsheimisches Saatgut, Herkunftsregion Oberrheingraben, mit zertifiziertem Herkunftsnachweis zu verwenden.**