

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Im Industriegebiet sind Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vergnü-
gungsstätten sowie Fremdwerbung unzulässig.

1.1.2 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben.

Dabei muss es sich um Vor-Ort-hergestellte Produkte handeln und die Verkaufsfläche sich dem eigentlichen Produktionsbetrieb deutlich unterordnen.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.2 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung dient der Anlage eines Walles, der Eingrünung mit Pflanzungen sowie der Anlage eines öffentlich zugänglichen Fußweges.

Im Bereich der Fläche zur Anpflanzung gem. Ziffer 1.1.14-7.4 ist ein mindestens 2,0 m hoher Wall anzulegen.

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

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird textlich festgesetzt (s.u.).

Die GRZ, GFZ und BMZ ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

1.3.2.1 Als maximal zulässige Gebäudehöhe werden 19,0 m festgesetzt.

1.3.2.2 Misanlagen, Silos und ähnliche technische Bauten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 10% der Grundfläche der Gebäude, jedoch auf nicht mehr als 1.000 m² wie folgt überschreiten:

- um 6,0 m auf einer Grundfläche von bis zu 85% und nicht mehr als 850 m² und
- um 11,0 m auf einer Grundfläche von bis zu 15% und nicht mehr als 150 m².

1.3.2.3 Bezugspunkte sind die Mitte der Wendeanlage in der Industriestraße gebäude-mittig zugeordnete Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (Industriestraße) und sowie der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung und bei sonstigen Anlagen der höchste Punkt der Anlage.

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

Bei der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen sind befestigte Flächen wie folgt auf die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) und § 19 (4) BauNVO anrechenbar:

- Fugenbreite von weniger als 4 mm: 100 %
- Fugenbreite von mindestens 4 mm: 75 %
- Fugenbreite von mindestens 20 mm: 50 %

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

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

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

~~1.5.1 Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.~~

~~1.5.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).~~

~~1.5.3 Allgemein darf die Fällung von Gehölzen bzw. eine Baufeldräumung nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen durchgeführt werden (1.10 bis 28.2).~~

~~Im Speziellen gilt dies aus Artenschutzgründen für die Rodung der Feldhecke am ehemaligen östlichen Gebietsrand (jetzt westlicher Gebietsrand).~~

~~1.5.4 Pflasterflächen~~

~~Die Lagerflächen, die Verkehrswege und die Stellplätze sind nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. Ökopflaster) zulässig.~~

~~1.5.5 Artenschutz~~

~~Als Ausgleich für die eingriffsbedingt verlorene Zauneidechsenhabitate sind Ersatzlebensräume am nördlichen, neu zu erstellenden Damm zu schaffen.~~

~~Auf der Dammsüdseite sind 3 Steinriegeln und 3 Totholzhaufen aus Wurzelstöcken in einer Mindestgröße von ca. 10 m² mit vorgelagerter Sandfläche zu erstellen.~~

~~Zusätzlich sind Ruderalflächen aus kiesig-sandigem Material und Totholzhaufen aus Astmaterial einzubringen.~~

~~Von den Eingriffsflächen sind die dort vorkommenden Eidechsen entsprechend der artenschutzrechtlichen Betrachtung / dem Umweltbericht zu vergrämen.~~

~~Die Durchführung hat unter einer fachkundigen Umweltbaubegleitung zu erfolgen.~~

~~Das Zauneidechsenhabitat ist alle 3 – 5 Jahre von Bewuchs freizuhalten.~~

1.5.1 Auf den nicht von Gebäuden bestandenen Flächen (Lagerflächen, Verkehrswege, Stellplätze etc.) ist versickerungsfähiges Ökopflaster zu verwenden.

1.5.2 Das anfallende Oberflächenwasser bzw. Niederschlagswasser ist vollständig vor Ort zu versickern und somit dem Grundwasser zuzuführen.

1.5.3 Im gesamten Plangebiet ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung wie z.B. warmweiße LED Leuchten, sowie Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° nicht übersteigen, zu verwenden.

1.5.4 Der Einsatz von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei ist nicht zulässig.

1.5.5 Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme bezüglich Eidechse und als naturschutzrechtliche Maßnahme wird Folgendes festgesetzt:

1.5.5.1 Anlage von 3 Trockenmauern sowie 3 Ersatzhabitate aus Steinriegel, Totholz und Sandlinsen auf der Dammsüdseite des Nordwalls.

Die Steinriegel sollten ca. 1 m tief in das Erdreich reichen (Winterquartier für Eidechsen) und ca. 1 m höher als das Bodenprofil sein. Die Breite sollte ca. 2 m und die Länge ca. 10 m betragen. Im näheren Umfeld der Steinschüttungen sind Sandflächen (Sand 0/2 aus der Region) als Eiablageplätze für Eidechsen anzulegen; im weiteren Umfeld sind nährstoffarmes Substrat (Schotter u.ä.) und Totholzhaufen auszubringen. Kleine Strauchgruppen aus standortheimischen Gehölzen sind an der Nordseite der Steinschüttung anzulegen. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass diese Lebensraumbereiche stark beschattet werden.

1.5.5.2 Zusätzlich Anlage von ca.10 Trockenhabitaten auf dem Ostwall.

Hierfür werden keilförmige Schüttungen mit Bruchsteinen aus Betonrecycling mit natürlichen Bruchsteinen gemischt (50%/50%) mit einem Kantenmaß von ca. 5-30cm in den Wall eingebaut. Die Schüttung hat eine Stärke von 30-100cm und eine Fläche von ca 30-35 m². Die Exposition sollte nach Südosten in Richtung offener Feldflur erfolgen. Die genauen Standorte werden von der Ökologischen Baubegleitung festgelegt. Der Ersatzlebensraum der Eidechsen ist dauerhaft zu pflegen, um eine Offenhaltung der Lebensräume zu gewährleisten. Alle paar Jahre sollte deshalb die Spontanvegetation (insbesondere wild aufkommende Gehölze) entfernt werden. Brombeerstauden, die schneller wachsen, sind jährlich zu entfernen.

Ausführungszeitraum Juni 2019 - Juli 2019

1.5.6 Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme bezüglich Vögel und als naturschutzrechtliche Maßnahme wird Folgendes festgesetzt:

Anlage einer Feldhecke als Ersatzhabitat für Vögel infolge des Verlustes von Gehölzen bzw. Brutplätzen.

1.5.6.1 Bepflanzung der Nordseite des Nordwalls mit standortheimischen Gehölzen.

Um einen mastigen Wuchs der Gehölze und der offenen Bereiche zu vermeiden und um den Strukturreichtum für die Eidechsen zu erhalten, sollte für diesen Wall nur wenig Mutterboden zum Einsatz kommen. Auftrag von magerem, kiesig-

sandigen Substrat und Mutterboden mit entsprechend angepasster Bepflanzung und Pflege.

1.5.6.2 An dem Wall auf der Ostseite ist bis auf die Bereiche der Steinschüttungen (Maßnahme 1.5.5) eine durchgehende Bepflanzung des gesamten Walls mit gebietsheimischen Gehölzen vorzusehen.

Die Gehölzpflanzung hat unter Einbeziehung von landschaftsbildprägenden Großbäumen und heckenartigen Gehölzstrukturen abschnittsweise zwischen den beiden Dammseiten zu wechseln.

1.5.7 Die Bepflanzung der Erdwälle ist wie folgt auszuführen:

1.5.7.1 Der Pflanzabstand bei Sträuchern und Heistern beträgt ca. 1,5 m.

Pflanzqualität:

- Sträucher Str. 2xv Höhe 60 -100 / 100 - 150 cm
- Heister Hei 2xv Höhe 125 - 150 / 150 - 200 cm
- Bäume H 3xv m.B. StU 12-14 cm

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.5.7.2 **Pflanzliste**

Heimische Sträucher, Heister und Bäume

<u>Alnus glutinosa</u>	<u>Schwarzerle</u>
<u>Acer campestre</u>	<u>Feldahorn</u>
<u>Acer platanoides</u>	<u>Spitzahorn</u>
<u>Berberis vulgaris</u>	<u>Gewöhnliche Berberitze</u>
<u>Betula pendula</u>	<u>Birke</u>
<u>Carpinus betulus</u>	<u>Hainbuche</u>
<u>Cornus mas</u>	<u>Kornelkirsche</u>
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Roter Hartriegel</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>Haselnuß</u>
<u>Euonymus europaeus*</u>	<u>Pfaffenhütchen</u>
<u>Fagus sylvatica</u>	<u>Rotbuche</u>
<u>Lonicera xylosteum*</u>	<u>Heckenkirsche</u>
<u>Malus sylvestris</u>	<u>Wildapfel</u>
<u>Ligustrum vulgare*</u>	<u>Gemeiner Liguster</u>
<u>Populus tremula</u>	<u>Pappel</u>
<u>Prunus avium</u>	<u>Vogelkirsche</u>
<u>Prunus padus</u>	<u>Traubenkirsche</u>
<u>Prunus spinosa</u>	<u>Schlehe</u>
<u>Rosa canina</u>	<u>Hundsrose</u>
<u>Salix purpurea</u>	<u>Purpurweide</u>
<u>Salix cinerea</u>	<u>Grauweide</u>
<u>Salix caprea</u>	<u>Salweide</u>
<u>Sambucus nigra</u>	<u>Holunder</u>
<u>Sorbus domestica</u>	<u>Speierling</u>
<u>Sorbus torminalis</u>	<u>Elsbeere</u>
<u>Tilia cordata</u>	<u>Winterlinde</u>
<u>Tilia platyphyllos</u>	<u>Sommerlinde</u>
<u>Ulmus carpiniifolia</u>	<u>Feldulme</u>
<u>Ulmus laevis</u>	<u>Flatterulme</u>
<u>Viburnum lantana*</u>	<u>Wolliger Schneeball</u>
<u>Viburnum opulus</u>	<u>Gemeiner Schneeball</u>

* „Giftige“ Pflanzen, deren Verzehr zu Erbrechen und Übelkeit führen können

1.5.8 Bei der Gestaltung der Außenwände sind Leuchtfarben und reflektierende Materialien nicht zulässig.

1.5.9 Vertikale Fassadenbegrünung (1.260m²)

1.5.9.1 Die Ostseite der Produktionshalle ist mit einer wandgebundenen Vertikalbegrünung mit einer vertikalen Gesamtfläche von mindestens 1.260 m² zu versehen.

Diese Form der Wandbegrünung unterscheidet sich von üblichen bodenständigen Begrünungen darin, dass der Fassade ein freistehendes Wandelement vorgelagert wird. Dieses Wandelement wird mit Bodensubstrat, das als Wurzelraum dient, verfüllt und anschließend mit Sträuchern bepflanzt. Das System ist in der Lage Niederschlagswasser zu speichern und über den belebten Wurzelraum zu filtern.

1.5.9.2 Die Bepflanzung der Fassaden ist wie folgt auszuführen:

Pflanzqualität

- Sträucher: leichter Strauch, 20-40/40-70cm
- Gräser, Kräuter, Stauden: Topfballen

1.5.9.3 Pflanzliste

Sträucher

<u>Berberis vulgaris</u>	<u>Berberitze</u>
<u>Cytisus praecox</u>	<u>Ginster</u>
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Roter Hartriegel</u>
<u>Hippophae rhamnoides</u>	<u>Sanddorn</u>
<u>Elaeagnus angustifolia</u>	<u>Ölweide</u>
<u>Jasminum nudiflorum</u>	<u>Winterjasmin</u>
<u>Ligustrum vulgare</u>	<u>Gemeiner Liguster</u>
<u>Euonymus europaeus</u>	<u>Pfaffenhütchen</u>
<u>Lonicera xylosteum</u>	<u>Heckenkirsche</u>
<u>Rosa rugosa</u>	<u>Apfelrose</u>
<u>Prunus spinosa</u>	<u>Schlehe</u>
<u>Rhamnus carthaticus</u>	<u>Faulbaum</u>
<u>Viburnum lantana</u>	<u>Wolliger Schneeball</u>
<u>Viburnum opulus</u>	<u>Gemeiner Schneeball</u>

Gräser, Kräuter, Stauden

<u>Asarum europaeum</u>	<u>Gewöhnliche Haselwurz</u>
<u>Carex sylvatica</u>	<u>Waldsegge</u>
<u>Carex pendula</u>	<u>Hängesegge</u>
<u>Luzula sylvatica</u>	<u>Waldhainsimse</u>
<u>Origanum vulgare</u>	<u>Oregano</u>
<u>Thymus vulgaris</u>	<u>Echter Thymian</u>
<u>Sedum i.A.</u>	<u>Mauerpfeffer</u>

1.5.10 Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind als Kleine Grünfläche anzulegen.

Die Flächen sind grundsätzlich mit autochthonem Saatgut aus regionalen Herkunftsgebieten einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

~~1.7 — Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)~~

~~1.7.1 — Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen sind folgende Bepflanzungen vorzusehen:
Der östliche Bereich ist auf der Ostseite mit heimischen, standortgerechten,
Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste unten).~~

~~Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.~~

~~Der Pflanzabstand bei Sträuchern und Heistern beträgt ca. 1,5 m.~~

~~Pflanzqualität: Sträucher Str. 2xv Höhe 60-100 / 100-150 cm~~

~~Heister Hei 2xv Höhe 125-150 / 150-200 cm~~

~~Bäume H 3xv m.B. StU 12-14 cm~~

~~Der nördliche Bereich ist auf der Nordseite mit heimischen, standortgerechten
Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste unten).~~

~~Auf der Südseite sind zwei Gehölzgruppen vorgesehen (siehe Eintragung im La-
geplan — Umweltbericht Seite 29)~~

~~Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.~~

~~Der Pflanzabstand bei Sträuchern und Heistern beträgt ca. 1,5 m.~~

~~Pflanzqualität: Sträucher Str. 2xv Höhe 60-100 / 100-150 cm~~

~~Heister Hei 2xv Höhe 125-150 / 150-200 cm~~

~~Bäume H 3xv m.B. StU 12-14 cm~~

~~1.7.2 — Die Grünlandbereiche der Versickerungsmulden innerhalb des Industriegebiets
sind als Wiesenfläche zu entwickeln.~~

~~Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.~~

~~1.7.3 — Pflanzenliste~~

~~Heimische Sträucher, Heister und Bäume~~

Alnus glutinosa	Erle
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Ligustrum vulgare*	Liguster
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus domestica	Speierling

Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<hr/>	
<i>* giftige Gehölze</i>	

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Glänzende sowie spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Diese sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

~~2.2.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudehöhe zulässig.~~

~~2.2.2.1~~ Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Traufhöhe, bei Gebäuden ohne Traufe die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überragen.

~~2.2.3~~ Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² sind generell bis zu 10 m² Werbeanlage zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage eine Größe von 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

~~2.2.4~~ Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2,0 m x 3,0 m zulässig.

~~2.2.5~~ Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch externe Beleuchtung (Strahler) ist zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

3 HINWEISE

3.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.2 Energieeinsparende Methoden

Die Stadt Breisach spricht sich aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes ausdrücklich für ein energiesparendes Bauen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aus.

3.3 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden "abgeschoben" wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ursprungs nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20,0 cm bei Grünanlagen und 30,0 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 Altlasten

Die Ergebnisse der Detailuntersuchungen zu bergbaubedingten Schwermetallbelastungen der Böden ergaben für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Schwermetallgehalte (Z 1-Material), welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den Schwermetallen fallen insbesondere die hohen Blei- und Arsengehalte des Bodens auf.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach den Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z1 bzw. Z2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z2 liegen, ist grundsätzlich eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z2 in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z2 eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.

Zu den konkreten Modalitäten wird auf die VwV Boden sowie den ergänzenden Erlass des Umweltministeriums vom 26.07.2016 über die Anwendung der VwV Boden bei großflächig erhöhten Schadstoffgehalten verwiesen.

Im Übrigen darf aus abfallrechtlichen Gründen belastetes Material nur wiedereingebaut werden, wenn dies eine konkrete Funktion erfüllt.

3.5 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation, deren Mächtigkeit nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan „Östliche Erweiterung Rieche und By“ befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarten zum Teil in einem so genannten „geschützten Bereich“ und ist demnach als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzustufen. Dabei handelt es

sich um Gebiete, für die nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 (2) oder (3) WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Dies bedeutet, dass das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt, aber ein Restrisiko besteht, z.B. bei Versagen der Schutzanlagen.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Bereich des HQ_{extrem} . Laut den Hochwassergefahrenkarten treten im Bereich des Bebauungsplans Wassertiefen von bis zu 0,4 m bei einem HQ_{extrem} auf.

Gemäß § 78 b (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dürfen in diesen Bereichen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, Erdgeschossfußbodenhöhen an den in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Wasserhöhen des Extremhochwassers zu orientieren. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Überflutungstiefen von bis zu 0,4 m. Die Wasserspiegellage liegt bei 196,4 m.ü.NN.

3.7 Wasserschutzgebiet

Die Erweiterungsfläche liegt in der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Ihringen für den Tiefbrunnen Gewann Ried. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

3.8 Wasserversorgung

Das Gebiet kann nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Betriebe stellen die Versorgung über eigene, selbst erstellte und betriebene Brunnen her. Hierfür ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Darüber hinaus müssen die Vorgaben der Trinkwasserverordnung eingehalten werden.

3.9 Grundwasser

Das beabsichtigte Vorhaben liegt im Auswirkungsbereich des am 24.08.2006 vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald wasserrechtlich planfestgestellten Hochwasserrückhalteriums Kulturwehr Breisach, der vom Land Baden-Württemberg gebaut und betrieben wird.

Nachrichtlich werden folgende Grundwasserstände im Bereich des Vorhabens dargestellt:

Historische Grundwasserstandmessungen

Der höchste bekannte Grundwasserstand im unmittelbaren Bereich der vorgesehenen Fläche liegt gemäß den angrenzenden Grundwasserpegeln (102/020- 3, 11/020-0, 104/070-6, 107/020-6) bei

ca. 193,50 m + NN.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Messung der Grundwasserstände i. d. R. nicht durchlaufend erfolgt und das Maximum infolge extremer meteorologischer Ereignisse auch höher liegen kann.

Grundwassermaximalwerte im Istzustand (V8.2erw)

Auf Grundlage des mehrdimensionalen Grundwassermodells wurde für das Planungsgebiet beim heutigen Istzustand bei einem 200-jährlichen Rheinhochwasser mit zeitgleichem Niederschlagsereignissen wie im Mai 1983 ein maximaler Grundwasserstand von

ca. 192,90 m+NN

ermittelt.

Grundwassermaximalwerte im Planungszustand (V22erw)

Beim planfestgestellten Betrieb des künftigen Rückhalteraumes stellen sich nach Modellberechnungen maximale Grundwasserstände von

ca. 193,00 m+NN

ein.

Da aufgrund der geplanten Ausführung keine wechselseitigen Wirkungen zu erwarten sind, werden von Seiten des Regierungspräsidiums keine Auflagen bzw. Vorgaben gemacht.

Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass alle Schäden an den baulichen Anlagen und jede Art von Betriebs- bzw. Produktionsausfall, die in Verbindung mit dem Bau und dem Betrieb des Rückhalteraumes Kulturwehres Breisach auftreten, nicht gegenüber dem Land Baden-Württemberg geltend gemacht werden können, soweit diese darauf beruhen, dass der angegebene Grundwasserhöchststand nicht angemessen berücksichtigt wurde. Gleiches gilt für sonstige Schäden, soweit die Auswirkungen des Baus und Betriebs des Rückhalteraumes im Rahmen des planfestgestellten Baus und Betriebs abschließend berücksichtigt wurden.

3.10 Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Bei einem Industriegebiet mit einer GFZ von 2,4 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die genaue Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Industriebaurichtlinie festzulegen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.11 Archäologie

Die archäologischen Voruntersuchungen im Plangebiet haben keine archäologisch relevanten Befunde erbracht.

Für die weiteren Erschließungs- und Baumaßnahmen wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Die Baubeginnanzeige ist rechtzeitig an das Landesamt für Denkmalpflege, Marcel El-Kassem (marcel.elkassem@rps.bwl.de) zu richten.

3.12 **Telekom**

Der Planbereich kann telekommunikationstechnisch durch die Telekom versorgt werden. Bei Bedarf sollte für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung durch den Bauherrn daher so früh als möglich eine Information an den Bauherren-Service der Telekom erfolgen an:

Bauherren-Service www.telekom.de/bauherren
Tel. 0800 33 01903

3.13 **BN-Netze**

Die Versorgung mit Strom, und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas, kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Industriestraße sichergestellt werden. Das Plangebiet sowie das gesamte Industriegebiet ist nicht an die Wasserversorgung des Verbandes Tuniberggruppe angeschlossen. Somit kann keine Versorgung von Trink- und Löschwasser über den Verband erfolgen.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.14 **Arten- und naturschutzrechtliche Hinweise**

3.14.1 **Während baulicher Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen, z.B. Schadstoffeinträge in den Untergrund bzw. in das Grundwasser, zu vermeiden; die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sind einzuhalten.**

3.13.1 **Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (BodSchG) und Regelungen sind zu berücksichtigen. Der anfallende Bodenaushub ist auf den Baugrundstücken zur Geländegestaltung wieder einzubauen. Ein Überschuss aus Bodenaushub ist zu vermeiden (§10 Abs.1 BauGB und §10 Nr.3 LBO).**

3.14.2 **Baustelleneinrichtungen außerhalb des Plangebiets sind nicht zulässig.**

3.14.3 **Rodungsarbeiten von Gehölzen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Vögel auszuführen, d.h. nicht zwischen 1. März und 30. September. Für die Entfernung der Gehölze im Spätsommer (Ende August- außerhalb der Vogelbrutzeit) wäre aus gutachterlicher Sicht eine Rodung der Hecke im Bereich der Maßnahme**

(außerhalb der verbleibenden Tabufläche auf der Nordseite des Walls) vertretbar. Hierzu muss eine Ausnahmegenehmigung beim LRA eingeholt werden.

3.14.4 Zur Überbrückung des Zeitraums bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit des neuen Gehölzes werden 6 Nisthilfen für Heckenbrüter im Bereich des neuen Nord- und Ostwalls installiert.

3.14.5 Der nördliche Bereiche des vorhandenen Erdwalls ist als Tabufläche bis August/September 2020 auszuweisen. Hier erfolgt eine Vergrämung 2020 in Anlehnung an die Vergrämung 2019 (siehe „Gutachten zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet „Östliche Erweiterung Rieche und By“ Niederrimsingen Stadt Breisach“ (Büro für Landschaftsökologie Klink)).

3.14.6 CEF-Maßnahme Eidechsen: Vergrämung der Eidechsen im Eingriffsbereich Ausführungszeitraum August 2019- Oktober 2019

Vor Beginn der Vergrämung ist ein Leitzaun zwischen Hecke und Baufeld sowie entlang der Ersatzhabitate einzurichten, um das Einwandern der Eidechsen in das Baufeld zu verhindern. Der Schutzzaun muss aus Folienmaterial bestehen und eine Höhe von mind. 50cm haben. Das Folienmaterial muss glatt sein, um ein Überklettern zu verhindern. Der Schutzzaun muss ca.5-10cm tief eingegraben werden, um ein Untergraben zu verhindern. Die Pfosten zum Befestigen der Folie müssen auf der Außenseite der umzäunten Fläche aufgestellt werden.

Von Süden beginnend erfolgt Ende August die kontinuierliche Entfernung der Vegetation und Versteckplätzen auf dem bestehenden Damm und im Bereich der Hecke durch Abmähen, Mulchen und Entfernung des Mahdguts sowie Entfernung der Gehölze, so dass die Tiere den unattraktiv gewordenen Lebensraum verlassen und geleitet durch den Reptilienschutzzaun geeignetere Bereiche in nördlicher Richtung suchen (CEF-Maßnahme, Tabufläche, Brachfläche nordwestlich des geplanten Baugebiets, Ufergehölze des Baggersees, Ersatzhabitate).

Die Rodung des Walles und der Feldhecke ist in 5-6 Teilabschnitten fortschreitend von Süd nach Nord durchzuführen. Die Rodung ist wie folgt durchzuführen: zunächst bei günstiger Witterung (heiter, warm, trocken) sowie nach ausreichender morgendlichen Erwärmung die Vegetation des Walls motormanuell in Süd-Nord-Richtung zu entfernen und das Schnittgut sowie Totholz u.a. Versteckmöglichkeiten von der Fläche entfernen. Dabei dürfen die Wurzel- und Saumbereiche nicht mit Fahrzeugen befahren werden, um eine Tötung von Eidechsen zu vermeiden. Am Folgetag ist der gerodete Bereich von Süd nach Nord mit Folie zu bedecken. An der Südseite der Folie ist ein Reptilien zu stellen (mit lückenloser Verbindung zu dem in Süd-Nord Richtung verlaufenden Reptilienschutzzaun), der die Flucht in südliche Richtung unterbindet. Die Folien sind so auszulegen, dass Tiere (Eidechsen), die sich unter der Folie befinden, herauskommen können. Die Konsequenz daraus ist allerdings, dass sich die Tiere auch wieder unter der Folie verstecken können. Daher ist die Abdeckung mind. 2m über den eigentlichen Eingriffsbereich hinaus auszulegen.

Danach kann der nächste Teilabschnitt in gleicher Weise durchgeführt werden. Durch den nachgeführten Reptilienzaun, der jetzt an der Südseite des neuen Teilabschnittes steht, wird verhindert, dass Eidechsen nach Süden flüchten. Somit kann die Folie des vorherigen Teilabschnittes entfernt und dieser Wallabschnitt abgetragen werden.“ (aus „Gutachten zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet „Östliche Erweiterung Rieche und By“ Niederrimsingen Stadt Breisach“ (Büro für Landschaftsökologie Klink))

3.14.7 Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung einer sachgerechten Bauabwicklung wird vom Vorhabenträger eine Ökologische Baubegleitung bestellt. Diese hat die Aufgabe, die Durchführung der Bauarbeiten unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten zu begleiten, zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Im Rahmen eines Monitoring wird geprüft, ob die formulierten Ziele der natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen erreicht werden. Die Ergebnisse werden dokumentiert, um ggf. lenkend einzugreifen. Dauer und Durchführungsintervalle werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

3.14.8 Kompensationsverzeichnis

Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz hat die Stadt Breisach die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis, KompVZ) zu übermitteln, wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Stadt bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit die Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbereichs des Bebauungsplans liegen, sind diese in das behördliche Kompensationsverzeichnis (KompVZ) aufzunehmen.

Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des KompVZ ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das KompVZ eingetragen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z.B. FAKT/LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden. Dies gilt auch für jeden zukünftigen Bewirtschafter der Fläche. Die Bewirtschafter oder Pächter dieser Flächen sind hierüber in Kenntnis zu setzen.

3.14.9 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Dem Eingriff sind insgesamt drei externe Ersatzmaßnahmen zugeordnet:

E1: Anlage einer Streuobstwiese

auf den Flurstücken Nr. 621/1 und 624/2 südwestlich des Plangebiets

E2: Entwicklung einer Magerwiese

auf einer Brachfläche auf den Flurstücken 7511 und 7512 / Gemarkung Breisach

E3: Anlage einer Trockenmauer

auf Flurstück Nr.3038/ Gemarkung Niederrimsingen

Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist der Abschluss eines öffentlichrechtlichen Vertrages zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Breisach erforderlich. Sofern sich nicht sämtliche externen Ausgleichsgrundstücke im Eigentum der Stadt Breisach befinden, ist der jeweilige Dritte (private Eigentümer) ebenfalls als Vertragspartner mit aufzunehmen. Darüber hinaus wird in diesem Fall eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) erforderlich.

Eine etwaige Verpachtung der Flächen darf dem Ausgleich nicht entgegenstehen.

Ein entsprechender Vertragsentwurf ist rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertrag sind sämtliche plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.

Stadt Breisach am Rhein, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Oliver Rein, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des vorgeschriebenen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach am Rhein übereinstimmen.

Ausgefertigt, den _____

Öffentliche Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 10 BauGB entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Breisach am Rhein durch Einrücken in den Stadtanzeiger Breisach am

_____.

Oliver Rein, Bürgermeister