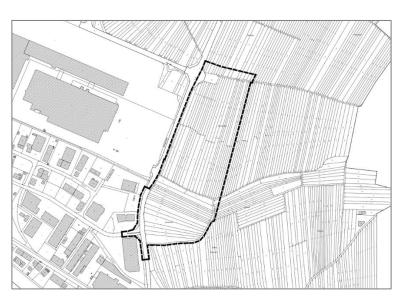


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ober-Hardrain"

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht und Ersteinschätzung
Fledermausuntersuchungen
Gutachten Wildbienen
Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung
Geotechnischer Bericht
Schallgutachten
Verkehrsgutachten
Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse
Bericht Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Stadt Kuppenheim über

- a) den Bebauungsplan "Ober-Hardrain"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ober-Hardrain"

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 24.03.2025

- a) den Bebauungsplan "Ober-Hardrain"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ober-Hardrain"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBI. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBI. 2024 Nr. 98)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ober-Hardrain" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan "Ober-Hardrain" besteht aus

c) die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

a) dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (1:1000)	vom 24.03.2025
b) den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil)	vom 24.03.2025
2. Beigefügt sind:	
a) die gemeinsame Begründung	vom 24.03.2025
b) der Umweltbericht	vom 24.03.2025

vom 09.02.2023

d)	Fledermausgutachten	vom 27.10.2023
e)	Gutachten Wildbienen	vom 02.10.2023
f)	Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung	vom 30.10.2023
g)	Geotechnischer Bericht	vom 17.11.2023
h)	Schalltechnische Immissionsprognose	vom 04.09.2024
i)	Einschätzung Verkehrsuntersuchungen	vom 06.09.2024
j)	Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse	vom 30.07.2024
k)	Bericht Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation	vom 17.07.2024

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung, insbesondere 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, 2.2 Werbeanlagen, 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, 2.4 Einfriedungen und Mauern, 2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Def Bebauungsplan "Ober-Hardrain" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3/) BauGB in Kraft.

Kuppenheim, den **24 .03 .2025**

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung sowie die damit erlassenen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kuppenkeim übereinstimmen.

Kuppenheim, den 26.03.2025

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 27.03.2025

03.2025

Kuppenheim,

Bürgermeister

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

Seite 1 von 22

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBI. S. 229, 231)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
- 1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.1.2 Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Anlagen für kirchliche und kulturelle gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen sowie die gemäß Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Emiorionomingonio						
Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N				
I	60	56				
II	60	48				
III	60	54				
IV	60	54				
V	60	53				

Tabelle Emissionskontingente nach Teilflächen im Bebauungsplan

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (2006-12, Abschnitt 5)

Hinweise:

Die Emissionskontingente nach Immissionsorten sowie die genaue Verortung der Immissionsorte sind der Anlage II im Anhang zu entnehmen.

Die Einhaltung der Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Seite 2 von 22

Die angegebenen Emissionskontingente sind nicht zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile auf unmittelbar benachbarten Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets heranzuziehen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und dem Planeinschrieb zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeintrag zu entnehmen und wird in Metern über Normalhöhennull (m üNHN) angegeben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Plangebiet auf 126 m ü NHN bzw. auf 127 m ü. NHN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe um einen Meter (nach oben oder unten) sind zulässig.
- 1.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) kann durch technische Aufbauten und/oder Absturzsicherungen auf maximal 20% der Dachfläche um maximal 4,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind in diesem Fall mindestens 4,0 m von der Außenkante der Dachfläche abzurücken. Dies gilt nicht für Absturzsicherungen.
- 1.3.3 Ab einer Gebäudehöhe von 25 m sind Überschreitungen durch technische Aufbauten nicht zulässig.
- 1.3.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten und müssen zur Außenkante der Dachfläche einen Abstand von 1,5 m einhalten.

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

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Unterirdische Bauteile und Anlagen wie z.B. Regenrückhaltebehälter, Tanks für Sprenkleranlagen oder Löschwasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 1.5.1 Die innerhalb der Planzeichnung als private Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sind als Wendeanlagen auszubilden und müssen jederzeit öffentlich befahrbar sein, sowie den Regelungen der StVO entsprechen. Eine Abschrankung innerhalb der privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 1.5.2 Die innerhalb der Planzeichnung als Wirtschaftsweg festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg auszubilden und muss jederzeit öffentlich zugänglich sein.

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Seite 3 von 22

- **1.6** Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.6.2 Offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der In der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzzonen (ST) zulässig.
- 1.6.3 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet, mit einem Mindestabstand von 1 m zur privaten Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- 1.6.4 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.
- 1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 1.7.1 Auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche, welche von Bebauung aufgrund der Anbaubeschränkung zur Landesstraße L67 sowie zur geplanten B3neu-Trasse freizuhalten ist, sind jegliche Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Auf die Regelungen nach § 22 Landesstraßengesetz (StrG) unter Ziffer 3.2 wird verwiesen.
- 1.7.2 Anlagen, die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg genehmigungsfrei sind, bedürfen ebenfalls der Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.
- **1.8 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.8.1 Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen "F1" und "F2" sowie die öffentliche Grünfläche "F3" erhalten die Zweckbestimmung "Randeingrünung". Zulässig ist ausschließlich eine gärtnerische Gestaltung der Fläche sowie die Anlage von Versickerungsmulden zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
- 1.9.2 Flache und flachgeneigte Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 20 cm. Es ist eine blühreiche bzw. insektenfreundliche Mischung aus heimischen Trockenrasenarten zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind von technischen Anlagen überbaute oder als Terrassen genutzte Dachflächen.
 - **Hinweis:** Heimische Trockenrasenarten sind definiert als Arten aus dem Produktionsraum 6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben" und dem Ursprungsgebiet 9 "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" zu verwenden
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Seite 4 von 22

des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

- 1.9.4 Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben, z. B. durch entsprechende Sicherungen (z. B. engstrebige Gullyroste mit Strebenabstand von max. 1,6 cm) oder Wiederausstiegshilfen.
- 1.9.5 Die Außenbeleuchtung ist generell auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und die Maßgaben des § 21 NatSchG sind zu berücksichtigen. Es sind ausschließlich insektenfreundliche und energieeffiziente LED-Leuchtmittel mit UV-armem" Licht mit einer Farbtemperatur von 1.700 bis 2.200 Kelvin oder "warmweißes" Licht mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 40°C nicht überschreiten. Weiterhin sind im Hinblick auf Insekten und Fledermäuse die Leuchten so zu konstruieren, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. "Full-cut-off-Leuchter"). Eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht, sowie eine zeitlich bedarfsgerechte Beleuchtungssteuerung (z.B. Abschalten in den Nachtstunden, Einsatz von Bewegungsmeldern) ist auszuführen. Die bisher beruhigten und abgeschirmten Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs sind als Dunkelkorridore zu erhalten und dürfen auch weiterhin nicht von Beleuchtungseffekten beeinträchtigt werden.
- 1.9.6 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Maßnahmenfläche F1 ist eine artenreiche Fett-/Frischwiese anzulegen. Die Einsaat der Wiesenflächen hat mit autochthonem Saatgut/Druschgut zu erfolgen, der Anteil mehrjähriger Wiesenkräuter hat min. 30 % zu betragen. Zur Entwicklung der Wiesen ist eine zwei bis dreimal jährliche Mahd der Flächen mit Abfuhr der Mahdguts vorzunehmen. Der Einsatz synthetischer Düngemittel sowie Pestiziden ist nicht zulässig.

Hinweis: Als autochthones Saatgut wird Saatgut aus dem Produktionsraum 6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben" sowie aus dem Ursprungsgebiet 9 "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" definiert.

- 1.9.7 Mindestens 50 % der äußersten Wandflächen von Gebäuden sind nach Norden und nach Osten zur freien Landschaft durch boden- oder fassadengebundene, standortgerechte, für Fassadenbegrünung geeignete Gehölze und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbereiche sind ausreichend zu dimensionieren. Ist aus technischen oder baulichen Gründen (Fenster, Türen, Tore etc.) die Bepflanzung einer Fassade nicht möglich, so sind die notwendigen Pflanzen und Rankhilfen an anderen Fassadenseiten anzuordnen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- **1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.10.1 Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
- 1.10.2 Die Grünfläche parallel zum bestehenden Wirtschaftsweg ist im Bereich des Leitungsrechts (R1) höhenmäßig an den angrenzenden Wirtschaftsweg anzupassen. Geländesprünge mit mehr als 0,3 m gegenüber dem bestehenden Wirtschaftsweg sind unzulässig.
- 1.10.3 Bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind im Bereich des Leitungsrechts (R1) unzulässig.
- 1.10.4 Die Fläche R2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten und als Unterhaltungsweg für die Böschung der geplanten B3-neu-Trasse auszubilden.

Stand: 24.03.2025

Seite 5 von 22

Hinweis: Sie dient weiterhin der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets.

1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB)

Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm

Im Gewerbegebiet treten maßgebliche Außenlärmpegel von 60 bis 70 dB(A) (Lärmpegelbereiche III bis IV) auf. Entlang der angrenzenden Landesstraße ergibt sicht ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 bis 75 dB(A). Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Aufenthaltsräumen (z.B. Büro- oder Sozialräume) sind die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden.

Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Anforderung an Außenbauteile ergibt sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude / Fassade, die in den gekennzeichneten Bereichen (ab Lärmpegelbereich III) liegen, zu erbringen (vgl. Planzeichnung). Ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von größer als 65 dB(A) (Lärmpegelbereich III) sind für Aufenthaltsräume Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La
	in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Tabelle 7

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Rahmen der Baugenehmigung geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z.B. durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

1.12 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.12.1 An den im Plan gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen der privaten Grünfläche "F1" sind mindestens 71 standortgerechte, hochstämmige Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem regelmäßigen Abstand anzupflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Stand: 24.03.2025

Seite 6 von 22

- 1.12.2 An den im Plan gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen der öffentlichen Grünfläche "F3" sind mindestens 3 standortgerechte, hochstämmige Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem regelmäßigen Abstand anzupflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- 1.12.3 Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) ist je angefangene 2.250 m² Gewerbegebietsfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Baum gemäß der in der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.12.4 Innerhalb der mit "F2" gekennzeichneten privaten Grünfläche sind mindestens zwei standortgerechte, hochstämmige Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis:

Für Baumpflanzungen, Einfriedungen (Zäune) und sonstige Hindernisse entlang der L 67 ist aufgrund der Außerortslage ein ausreichender Sicherheitsabstand von mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

1.13 Erhaltungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem Baumerhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
 Bei allen zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei einer notwendigen Neupflanzung in begründeten Fällen (z.B. Verkehrssicherheit) um bis zu 5 m vom jetzigen Standort abgewichen werden.

Hinweis: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beschädigt werden.

- **1.14** Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)
- 1.14.1 Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen bzw. Fundamente auf dem privaten Grundstück zu dulden. Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf dem angrenzenden privaten Grundstück zu dulden.

Stand: 24.03.2025

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBI. S. 229, 231)

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

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 2.1.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe (siehe Ziffer 1.3) und zur Dachbegrünung (siehe Ziffer 1.9.2) zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.3 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.)
- 2.1.4 Wellfaserzement, Foliendächer und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.5 Ab einer Gebäudehöhe von 150 m ü. NHN (z.B. Hochregallager) dürfen Gebäude und bauliche Anlagen eine maximale Gebäudelänge von 100 m nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig.
 - Hinweis: Gemäß § 22 StrG ist die Errichtung von Werbeanlagen außerorts in einem Abstand bis 40 m vom Fahrbahnrand unzulässig. Werbeanlagen sind in einem gesonderten Verfahren zur Genehmigung vorzulegen.
- 2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils 25 m² zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Höhe von 8.0 m. bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 10,0 m².
- 2.2.4 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtbewegung am Himmel) sind nicht zulässig. Die Leuchtstärke von Werbeanlagen muss so begrenzt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden. Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen bzw. die freie Landschaft nicht beeinträchtigt wird.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen.
- Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder La-2.3.2 gerfläche genutzt werden, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen.

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Seite 8 von 22

- **2.4** Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 2,20 m. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig;
- 2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.4.3 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 20 cm aufweisen. Bei geschlossenen Einfriedungen (wie z.B. Mauern) sind alle 5 m Öffnungen für den Durchgang von Kleintieren herzustellen.
- 2.5 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
- 2.5.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist nach einer Vorbehandlung durch z.B. Filtersubstratrinnen über eine 30 cm bewachsene Oberbodenzone (zweistufige Behandlung Niederschlagswasser) auf dem privaten Grundstück (innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets oder der festgesetzten privaten Grünflächen) zu versickern.
- 2.5.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach einer Vorbehandlung über eine Sedimentation auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen.

.

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Seite 9 von 22

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

3.1 Trassenführung B3neu

Im nördlichen Teil des Plangebiets plant das Regierungspräsidium Karlsruhe den Bau der B 3 zum Lückenschluss bei Kuppenheim. Für den Bau der B3neu wird eine Böschung angelegt und zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für Er- und Unterhaltungsarbeiten an dieser Böschung ist am Böschungsfuß ein Unterhaltungsweg vorgesehen. Die geplante Trassenführung der B3neu inklusive Böschung und Unterhaltungsweg im Bereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Unterhaltungsweg sowie Teile der Böschung werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit teilweise Geh- und Fahrrecht gesichert.

3.2 Anbaubeschränkung entlang der L67 / B3neu Trasse

Nach § 22 Landesstraßengesetz (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Bundes- und Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Abweichungen hiervon sind nur mit Zustimmung der zuständigen Behörden und nur im Einzelfall möglich. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Verringerung des Abstandsstreifens auf 15 m Abstand vom Fahrbahnrand mit den zuständigen Behörden vorab abgestimmt und von diesen in Aussicht gestellt. Der Abstandsstreifen mit 15 m Abstand vom Fahrbahnrand parallel der Landesstraße L67 sowie der geplanten B3neu-Trasse ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3 Hochwasserschutz

Nach Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet von einem extremen Hochwasserfall (HQ extrem) betroffen. Die betroffene Fläche im südlichen Bereich des Plangebiets ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen aus dem HQ 100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW (HQextrem) und schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW 2023, ohne Maßstab)

Der berechnete Wasserspiegel bei HQextrem verändert sich aufgrund der Geländetopographie und des Wasserabflusses auf der Oberfläche. Aufgrund von Änderungen im Gewässerverlauf und der Geländetopographie im Einzugsgebiet werden die Hochwassergefahrenkarten in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden. Die aktuellen Daten der Wasserspiegellage können auf den Internetseiten des Landes Baden-Württemberg abgerufen werden. Im HQextrem-Fall kann laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der LUBW mit Einstautiefen von 0,5 m bis ca. 1,5 m gerechnet werden.

Gemäß § 5 (2) WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken, den nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Es wird empfohlen, bauliche Anlagen im Risikogebiet in einer hochwasserangepassten Bauweise (wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie der Errichtung von Heizölverbraucheranlagen (§ 78c Wasserhaushaltsgesetz) gelten hier Verbote bzw. besondere Schutzvorschriften.

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Seite 11 von 22

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Altlasten

Das Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Raststatt als altlastverdächtige Fläche / Altlast mit der Bezeichnung als "Munitionsanstalt und Artilleriedepot Raststatt (RAS TF MunA Gesamtfläche, 1.WK) erfasst. Zur altlastenfachlichen Bewertung ist für das gegenständliche Vorhaben der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze maßgeblich. Der Wirkungspfad wurde auf Beweisniveau BN4 mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) unter dem Kriterium "Neubewertung bei Expositionsänderung" bewertet. Bodenaushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (BodSchG § 7).

4.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm, Ortenau-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

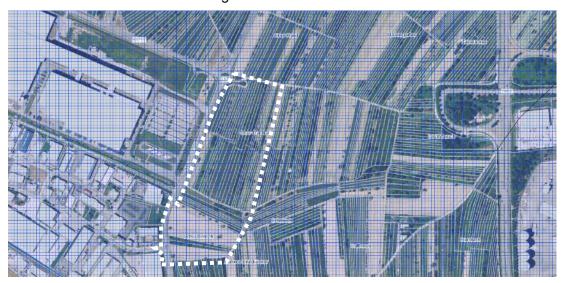
4.4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets der Stadtw. Gaggenau und Raststatt, Kupp.-

Stand: 24.03.2025

Seite 12 von 22

Mugg.47. Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets befindet sich in der Schutzzone IIIB. Ein kleiner Teil des Bebauungsplanes (der Bereich der L 67 mit geplantem Kreisverkehr und Anschluss an die Fritz-Minhardt-Straße) liegt allerdings in der Zone III A des Wasserschutzgebietes.



Luftbildausschnitt mit Lage des Wasserschutzgebiets und schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird ausdrücklich hingewiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung besondere Anforderungen zu stellen. Die Bestimmungen und Auflagen der Rechtsverordnung vom 17.02.1984 sind zwingend einzuhalten und zu beachten. Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser erfolgen.

4.5 Starkregen

Im Rahmen des Kommunalen Starkregenrisikomanagements wurde für die Stadt Kuppenheim eine Gefährdungsanalyse entsprechend dem Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2016) durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Starkregengefahrenkarten vor.

Im Falle von Starkregenereignissen ist entsprechend den Berechnungen der Gefährdungsanalyse mit Überflutungen im Vorhabenbereich zu rechnen. Es kann dabei bei einem seltenen Starkregenszenario (ca. 30-jährliches Niederschlagsereignis) zu Überflutungstiefen von bis zu 20 cm kommen. Bei einem außergewöhlichen Starkregenszenario (ca. 100-jährliches Niederschlagsereignis) ist mit Überflutungstiefen von bis zu 25 cm zu rechnen. Das extreme Starkregenereignis (128 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde) lässt Überflutungstiefen von bis zu 70 cm (gerundet) erwarten. Ein ausgeprägter Fließweg entlang von vorhandenen Senken fließt auf das Baugebiet, insbesondere im Bereich der Teilfläche IV zu. Mit zunehmender Niederschlagsstärke erfolgt ein Überströmen des kreuzenden, zunächst Zufluss begrenzenden Feldweges in Richtung des Vorhabenbereichs.

Im Zuge der Umsetzung der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen im Vorhabenbereich kann sich die Überflutungsgefahr aufgrund dadurch geänderter Einflussgrößen, wie z.B. die topografischen Verhältnisse und die

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Seite 13 von 22

Oberflächenbeschaffenheit, lokal ändern. Daher wird grundsätzlich eine individuelle Prüfung der Starkregenrisiken im Vorfeld der Planung einzelner Baumaßnahmen empfohlen.

4.6 Brandschutz

Löschwassermengen

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von 192 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von einer Stunde gem. In-BauRL Ziff. 5.1.

Entnahmestellen

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Rettungswege / Feuerwehraufstellflächen

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (§ 2 LBOAVO & VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

4.7 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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 Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als Anbzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Seite 14 von 22

 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 wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

4.9 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

4.10 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Nach dem BauGB ist die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich möglich.

Im Rahmen der Streuobstumwandlung erfolgt die Neuanlage von Streuobstbeständen auf insgesamt ca. 5,4 ha. Hierfür erfolgt auf 16 Flurstücken zunächst eine Umwandlung von Acker in artenreiche Magerwiesen durch die Übertragung von autochthonem Saatgut. Weitere Pflanzflächen umfassen auf 17 Flurstücken artenarme Fettwiesen, die bislang zumeist gemulcht wurden. Für die Obstbaumpflanzungen sind regionaltypische und großkronige hochstämmige Obstbäume mit 1,80 m Stammhöhe und starkwüchsiger Unterlage zu verwenden. Die detaillierte Beschreibung der zu verwendenden Obstbäume ist dem Umweltbericht (Kapitel 7.1 Schutzgut Pflanzen) zu entnehmen. Folgende plangebietsexterne Maßnahmen sind im Rahmen der Streuobstumwandlung vorgesehen:

Umwandlung Acker in Magerwiese mit Pflanzung Obstbäume
 Planexterne Maßnahmen für das Schutzgut Boden erfolgen im Zuge der

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Seite 15 von 22

Maßnahmen zur Streuobstumwandlung. Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland mit extensiver Heumahd erfolgt eine Nutzungsextensivierung dieser Böden. Durch den ganzjährigen Bewuchs verbessert sich das Wasseraufnahmevermögen der Böden. Die planexternen Maßnahmen sind auf den Flurstücken Nrn. 1905/2, 2107, 2108, 2142, 2143/3, 2181 in Teilen, 2355 in Teilen, 2268, 2269, 2494, 2665, 2666, 2769/2, 2687/10, 2687/11, 2687/15 verortet. Für eine detaillierte Erläuterung zur Maßnahme wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Aufwertung Fettwiese in Magerwiese mit Pflanzung Obstbäume

Die Maßnahmen dienen, in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Pflanzen und Tieren, dem Schutzgut Biologische Vielfalt, da neben den planungsrelevanten Zielarten auch zahlreiche weitere Tierarten davon profitieren. Die Aufwertung der Wiesenvegetation zum Zielbiotop Magerwiese mittlerer Standorte und Förderung der Insektenfauna erfolgt durch eine naturschutzfachlich optimierte Pflege wie im Pflegekonzept des Umweltberichts beschrieben. Die planexternen Maßnahmen sind auf den Flurstücken Nrn, 943/1, 2133/1, 2189/1, 2444 in Teilen, 2476, 2478, 2498, 2499, 1063/1, 1063/2 (Bischweier), 2660, 2680/2, 2681, 2706 (in Teilen), , 4029 (in Teilen), 4226, 4227, 4175/3, 4175/4 verortet. Durch die Lage und Entwicklungsziele der Maßnahmenflächen werden auch die Funktionen der regionalen Grünzäsur und die Bereiche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächennutzungsplan) gefördert. Für eine detaillierte Erläuterung zur Maßnahme wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Pflanzung Feldgehölz / Feldhecke

Im Rahmen der Umwandlung des Feldgehölzes nach § 33 NatSchG erfolgt die Neuanlage von Feldhecken / Feldgehölzen auf 4 Flurstücken mit insgesamt 0,5 ha. Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Pflanzung von Feldgehölzen / Feldhecken sind auf den Flurstücken Nrn. 576 (Rauental), 2640/1, 3219 und 2729 verortet. Nähere Details zu Straucharten und Pflegekonzept wird auf den Umweltbericht (Kapitel 7.1) verwiesen.

Aufwertung Streuobstbrache mit Ergänzungspflanzung Obstbäume

Da die Maßnahmenkomplexe Streuobst und Feldgehölz nicht ausreichen, um das vorhabenbedingte Gesamtdefizit an Ökopunkten auszugleichen, sind im Rahmen der Eingriffsregelung weitere Ausgleichsmaßnahmen auf 6 Flurstücken erforderlich. Diese verfolgen ebenso das bereits genannte Entwicklungsziel Magerwiese mit Streuobst gemäß dem regionalen Leitbild. Die Entwicklungsziele werden u.a. erreicht durch die Aufwertung brachgefallener Streuobstbestände durch sukzessive Pflegeschnitte, Ergänzungspflanzungen und die Umstellung der Grünlandpflege von Mulchen auf Heumahd auf den Flurstücken Nrn. 2435,2497/2, 3442/2, 3445/1, 3445/2, 757 (Rauental).

4.11 Artenschutz

Bauzeitenbegrenzung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung sind zwischen Mitte September bis Mitte Oktober durchzuführen. Vor der Fällung sind die Baumhöhlen durch eine/n Fledermausexperten/in zu kontrollieren. Bei Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vor der Umsiedlung der Zauneidechsen dürfen die Habitatflächen der Reptilien nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Diese würden die Tiere in ihren frostgeschützten

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Seite 16 von 22

Verstecken im Boden und unter Steinen, Wurzelstubben etc. töten. Bei den Rodungen sind die Fahrtrassen daher vorher abzustimmen und zu markieren.

Vermeidung Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Hierfür sind an Fenstern oder sonstigen Verglasungen geeignete Maßnahmen zu treffen. In Anbetracht von schätzungsweise 100 Millionen Vogelschlagopfern in Deutschland pro Jahr wird auf die fachgerechte Umsetzung besonderer Wert gelegt. Geeignete Maßnahmen sind z. B. durch die Schweizerische Vogelwarte Sempach et al. abrufbar: https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/vogelschutz/221212-broschuere-vogelfreundliches-bauen.pdf

Eine frühzeitige Berücksichtigung im architektonischen Entwurfsprozess (Anordnung von Fenstern, Gebäudeausformung...) ist für eine wirkungsvolle Vermeidung von Vogelschlag eine wichtige Voraussetzung. Entsprechende Hinweise werden in der o.g. Veröffentlichung gegeben.

CEF - Maßnahmen

Zum Ausgleich von Fledermaus- und Vogelquartieren sind 191 Fledermauskästen und 70 Vogelnisthilfen aus Holzbeton in geeigneten Habitaten im Umfeld zum Eingriff aufzuhängen. Für die betroffenen Vogelarten sind 30 Nistkästen für den Star, 12 für den Gartenrotschwanz und 3 Halbhöhlen für den Grauschnäpper, 3 Nistkästen für den Wendehals, 2 Steinkauzröhren und mind. 20 Meisenkästen zu verwenden. Die für die Installation der Kästen vorgesehenen Flurstücke sind im Umweltbericht verortet, die konkreten Hangplätze sind bei der Ausführung mittels GPS einzumessen. Es handelt sich um die Flurstücke Nrn. 2107, 2268, 2269, 2435, 2476, 2478, 2494, 2498, 2499, 2599, 2607,1063/1 (Bischweier), 2681, 3134, 3210, 4226, 4227, 1540/1, 1905/2, 2133/1, 2265/4, 2444 in Teilen, 2606/1, 2606/2, 2680/2, 2687/11, 4029 in Teilen, 815 (Oberndorf), 1044 (Oberndorf), 1202 (Oberndorf) und 907/1 (Oberndorf).

Gleichzeitig sind als Ausgleich zum Verlust von Jagdgebieten für Fledermäuse Neupflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen in doppelter Anzahl der von der Fällung betroffenen Obstbäume notwendig.

Um eine Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, müssen diese aus dem Baufeld vergrämt bzw. umgesiedelt werden. Hierzu müssen vor Beginn des Eingriffs Ersatzlebensräume hergestellt werden (Flächenbedarf ca. 1,89 ha). Die Verortung der Flächen ist im Umweltbericht dargestellt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke Nrn. 2107, 2108, 2181(in Teilen), 2355 (in Teilen),2494, 2665, 2666, 2680/2, 2681, 2687/10, 2687/11, 2687/15 und 2769/2.

Die Umsiedlung der Zauneidechsen muss innerhalb der Aktivitätszeit, also zwischen März bis Anfang Mai, durchgeführt werden. Eine Wiederbesiedlung des Baufeldes während der gesamten Bauzeit ist durch einen Reptilienschutzzaun zu verhindern. Die Maßnahmenumsetzung ist durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen.

Zum Schutz von Brutstätten des Körnerbocks sind Brut-/Verdachtsbäume zu bergen und als Totholzpyramiden aufzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen als Totholzpyramiden sind auf den folgenden Grundstücken mit den Flurstücks Nrn. herzustellen: 2107, 2268, 2599 und 1905/2.

Nahrungs- und Nist-Habitate für Wildbienen sind in Form von magerem, blütenreichem Grünland sowie Ruderalfluren mit entsprechenden Nahrungspflanzen herzustellen.

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

Seite 17 von 22

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Details zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen sind im Umweltbericht aufgeführt.

Ökologische Baubegleitung

Überwachung der Durchführung der Gehölzrodung, Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen und Begrünung durch eine ökologische Baubegleitung. Das hierzu beauftragte Büro ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn unaufgefordert zu benennen (per Mail an naturschutz@landkreis-rastatt.de)

4.12 Telekommunikationsleitungen

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der Telekom sowie weiterer Netzbetreiber (z.B. Netze BW GmbH). Diese dürfen bei der Baumaßnahme nicht beschädigt werden. Auf der Ostseite der L 67 entlang des Plangebiets gibt es eine Kabeltrasse mit zwei alten Kabeln. Die Kabel sind nicht mehr in Betrieb und können, zum Beispiel, bei Baumpflanzungen entfernt werden.

Stadt Kuppenheim, den 24.03.2025

Karsten Mußle Bürgermeister

<u>Ausfertigungsvermerk</u>

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kuppenheim übereinstimmen.

Kuppenheim, den 26.03.2025

Karsten Mußle Bürgermeister fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 27.03, 2025

Kuppenheim, den 28.03.2025

Karsten Mußler Bürgermeister

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 18 von 22

ANHANG I

Pflanzliste

Die Baum- und Straucharten der untenstehenden Artenlisten werden empfohlen. Die Artenliste orientiert sich an LfU (2002) zu gebietsheimischen Gehölzen für Baden-Württemberg. Für planinterne Pflanzungen sind gebietsheimische und klimatolerante Arten zu verwenden, wobei bei den Einzelbäumen entsprechend geeignete Sorten zum Einsatz kommen können. Da die freie Landschaft unmittelbar angrenzt ist vorzugsweise autochthones Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Für planexterne Pflanzungen ist zwingend autochthones Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Qualitäts- und Größenbindung für planinterne Gehölzpflanzungen:

für Bäume: Hochstamm, 3xv, mDb, StU min. 20. für Obstbäume: Hochstamm, 3xv, mDb, StU min. 20.

für Sträucher: vStr., 4 Tr, 60 -100.

Qualitäts- und Größenbindung für planexterne Gehölzpflanzungen:

für Obstbäume Hochstamm (min. 180 cm), 2xv, StU 8-10 cm

für Sträucher vStr., 4 Tr, 60 -100

Bäume (Sorten möglich):

Trauben-Eiche Quercus petraea Quercus robur Stiel-Eiche Carpinus betulus Hainbuche Feld-Ahorn Acer campestre Prunus avium Vogelkirsche Alnus glutinosa Schwarz-Erle Hänge-Birke Betula pendula Salix caprea Sal-Weide Salix alba Silber-Weide

Sorten von Apfel-, Birn- und Kirschbäumen gemäß den Empfehlungen der Streuobstinitiative

Kuppenheim.

Sträucher

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel

Crataegus laevigata/monogyna Ein-/Zweigriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster Prunus spinosa Schlehe

Prunus padus Traubenkirsche
Rosa canina Echte Hundsrose
Salix alba Silber-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix rubens Fahl-Weide

Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Stand: 24.03.2025

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 19 von 22

Salix triandra Mandel-Weide Salix viminalis Korb-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Dachbegrünung

Für die Dachbegrünung ist eine Mischung aus gebietsheimischen Trockenrasenarten aus dem Produktionsraum 6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben" und dem Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl dar, Ergänzungen sind möglich. Die Ansaat mit krautigen Arten und Gräser ist um eine Sedum-Sprossen-Ansaat zu ergänzen.

Alyssum montanum Steinkraut
Anthericum ramosum Graslilie
Asperula cynanchica Hügel-Maier

Campanula rotundifolia Rundblättrige Glockenblume

Dianthus carthusianorum Kartäusernelke

Draba verna Frühlings-Hungerblümchen

Echium vulgare Natternkopf

Euphorbia cyparissias Zypressen-Wolfsmilch

Helianthemum nummularium Gewöhnliches Sonnenröschen

Kleines Habichtskraut Hieracium pilosella Berg-Sandglöckchen Jasione montana Sprossende Felsennelke Petrorhagia prolifera Potentilla verna Frühlingsfingerkraut Großblütige Braunelle Prunella grandiflora Ranunculus bulbosus Knolliger Hahnenfuß Sanguisorba minor Kleiner Wiesenknopf Knöllchen-Steinbrech Saxifraga granulata Silene nutans Nickendes Leimkraut Silene vulgaris Gewöhnliches Leimkraut

Tanacetum vulgare Rainfarn

Teucrium chamaedrys Edel-Gamander

Thymus pulegioides
Veronica teucrium
Veronica chamaedrys
Briza media
Carex flacca
Gewöhnlicher Thymian
Großer Ehrenpreis
Gamander-Ehrenpreis
Gewöhnliches Zittergras
Blaugrüne Segge

Koeleria glauca
Phleum phleoides

Blaugrünes Schillergras
Steppen-Lieschgras

Fassadenbegrünung

Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl dar, Ergänzungen sind mit Blick auf die konkrete Ausführungsplanung der Fassadenbegrünung und Standortbedingungen möglich:

Bodengebundene Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Hedera helix Efeu

Parthenocissus tricuspidata tr. "Veitchii" Wilder Wein

Bodengebundene Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Actinidia arguta Strahlengriffel Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde

Stadt Kuppenheim Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ober-Hardrain"

Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Stand: 24.03.2025

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN Seite 20 von 22

Campsis radicans
Celastrus orbiculatus
Clematis spec. in Arten / Sorten
Hydrangea petiolaris
Ceiß blatt
Ceiß blatt

Lonicera spec. in Arten und Sorten Geißblatt Vitis spec. in Arten und Sorten Weinrebe Wisteria sinensis Blauregen

Saatgut / Druschgut für planinterne Grünflächen

Zur Ansaat planinterner Grünflächen incl. Versickerungsflächen ist autochthones Saat-gut/Druschgut aus dem Produktionsraum 6 Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben und Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland mit dem Entwicklungsziel arten- und kräuterreiche Fettwiese/Frischwiese zu verwenden. Der Anteil mehrjähriger Wiesenkräuter hat mindestens 30% zu betragen.

Saatgut / Druschgut für planexterne Grünflächen

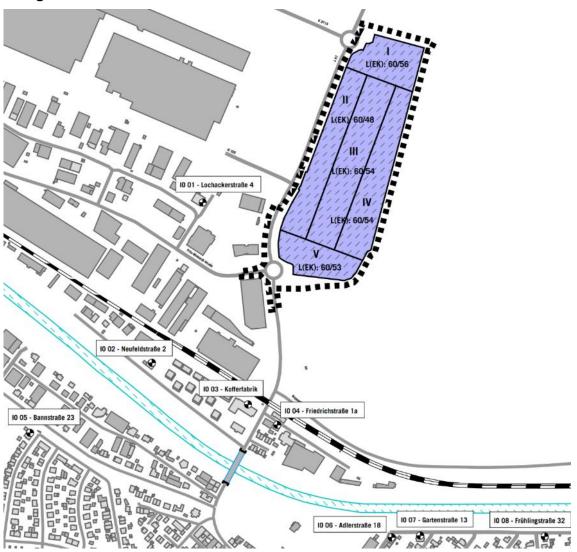
Zur Ansaat der planexternen Grünflächen ist autochthones Saatgut/Druschgut aus dem Produktionsraum 6 Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben und Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland mit dem Entwicklungsziel arten- und kräuterreiche Magerwiese zu verwenden. Der Anteil mehrjähriger Wiesenkräuter hat mindestens 30 % zu betragen. Die folgenden Arten sollen möglichst enthalten sein: Campanula rapunculus (Rapunzel-Glockenblume), Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume), Centaurea scabiosa (Skabiosen-Flockenblume), Crepis biennis (Wiesen-Pippau), Daucus carota (Wilde Möhre), Echium vulgare (Gewöhnlicher Natternkopf), Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut), Hypochaeris radicata (Gewöhnliches Ferkelkraut), Picris hieracioides (Gewöhnliches Bitterkraut), Tanacetum vulgare (Gewöhnlicher Rainfarn) und Veronica chamaedrys (Gamander-Ehrenpreis).

gem. § 10 (1) BauGB

Seite 21 von 22

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Anlage II: Lärmschutz / Immissionsorte



Lageplan mit Immissionsorten für die Geräuschkontingente (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, 2024, ohne Maßstab)

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	IO 01	IO 02	IO 03	IO 04	IO 05	IO 06	IO 07	IO 08
Gesamtimmissionswert L(GI)	65,0	65,0	60,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	65,0	65,0	60,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0

			Teilpegel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 01	IO 02	IO 03	IO 04	IO 05	IO 06	IO 07	1O 08
l	11104,4	60	35,9	31,5	31,8	31,6	29,0	29,6	29,7	29,2
II	17300,9	60	43,2	36,9	37,3	36,8	33,2	33,5	33,4	32,3
III	22671,6	60	42,7	37,6	38,4	38,0	34,0	35,0	34,9	33,9
IV	19523,7	60	40,8	36,7	37,9	37,7	33,1	34,8	34,8	33,8
V	10303,7	60	41,2	37,2	38,7	38,2	32,4	33,7	33,5	31,8
Immissionskontingent L(IK)			48,4	43,4	44,4	44,0	39,6	40,7	40,6	39,5
Unterschreitung			16,6	21,6	15,6	16,0	15,4	14,3	14,4	15,5

Stadt Kuppenheim Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ober-Hardrain"

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 22 von 22

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	IO 01	IO 02	IO 03	IO 04	IO 05	IO 06	IO 07	IO 08
Gesamtimmissionswert L(GI)	50,0	50,0	45,0	45,0	40,0	40,0	40,0	40,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	50,0	50,0	45,0	45,0	40,0	40,0	40,0	40,0

						Teilp	egel			
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 01	IO 02	IO 03	IO 04	IO 05	IO 06	IO 07	IO 08
I	11104,4	56	31,9	27,5	27,8	27,6	25,0	25,6	25,7	25,2
II	17300,9	48	31,2	24,9	25,3	24,8	21,2	21,5	21,4	20,3
III	22671,6	54	36,7	31,6	32,4	32,0	28,0	29,0	28,9	27,9
IV	19523,7	54	34,8	30,7	31,9	31,7	27,1	28,8	28,8	27,8
V	10303,7	53	34,2	30,2	31,7	31,2	25,4	26,7	26,5	24,8
Immissionskontingent L(IK)			41,2	36,6	37,6	37,2	32,9	34,0	33,9	32,9
Unterschreitung			8,8	13,4	7,4	7,8	7,1	6,0	6,1	7,1

Tabelle Lärmkontingentierung für die Immissionsorte für den Tages- und Nachtzeitraum (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, 2024)

INHALT

BEGRÜNDUNG

1	ALLG	EMEINES	3
	1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
	1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	
	1.3	Bestandsnutzung	4
2	ÜBER	GEORDNETE PLANUNGEN	6
	2.1	Regionalplan	6
	2.2	Flächennutzungsplan	8
	2.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	9
3	PLAN	JNGSVERFAHREN	9
4	KONZ	EPTION DER PLANUNG	. 11
	4.1	Städtebau	. 11
	4.2	Verkehrserschließung	. 11
	4.3	Ver- und Entsorgung	. 13
	4.3.1	Schmutzwasser	
	4.3.2	Niederschlagswasser	
5	PLAN	JNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	. 14
	5.1	Art der baulichen Nutzung	
	5.2	Maß der baulichen Nutzung	. 14
	5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	. 15
	5.4	Verkehrsflächen	. 15
	5.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbaubeschränkung)	
	5.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	. 16
	5.7	Leitungsrecht	
	5.8	Lärmschutz / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	. 16
	5.9	Private Grünflächen	. 17
	5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	. 17
	5.11	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen	
6	ÖRTL	CHE BAUVORSCHRIFTEN	. 19
	6.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	. 19
	6.2	Werbeanlagen	
	6.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	. 20
	6.4	Einfriedungen und Mauern	
	6.4.1	Umgang mit Niederschlagswasser	. 20
7	UMWE	ELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ	. 21
8	BELAN	NGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	. 22
	8.1	Allgemein	. 22
	8.2	Verkehrslärm	

Stadt Kuppenheim Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ober-Hardrain"

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 26

	8.3	Gewerbelärm	. 23
9	BELAN	IGE DER LANDWIRTSCHAFT	. 24
10	BODE	NORDNUNG	. 25
11	KOSTE	≣N	. 25
12	STÄDT	TERALILICHE KENNZIEFERN	25

BEGRÜNDUNG

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB Seite 3 von 26

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung ist für die Stadt Kuppenheim als wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region von besonderer Bedeutung, was auch im Regionalplan Mittlerer Oberrhein deutlich wird. Die Stadt Kuppenheim gilt demnach als gewerblicher Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Seit Jahren besteht bei der Stadt Kuppenheim eine hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Oftmals werden von Gewerbebetrieben zusammenhängende Flächen gesucht, deren Bedarf die Stadt Kuppenheim aktuell nicht decken kann, weshalb diese Betriebe in umliegende Städte und Gemeinden abwandern. Die Stadt erhält aus diesem Grund immer wieder Entwicklungs- bzw. Ansiedlungswünsche von Gewerbe- und Industrietreibenden. Aus diesem Grund plant die Stadt Kuppenheim die Ausweisung eines Gewerbegebietes östlich der Landesstraße L 67 und südlich der geplanten B3-neu Trasse. Mit der Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets östlich der Landesstraße L 67 sollen Arbeitsplätze in Kuppenheim gesichert und zukünftig neue geschaffen werden. Für die Fläche gibt es bereits einen konkreten Interessenten, der im Endausbau der Gewerbeansiedlung rund 1.000 neue Arbeitsplätze fest zugesagt hat.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen zur Stärkung des Standorts Kuppenheim
- Ausweisung eines Gewerbegebietes einschließlich Erschließung
- Ausbildung und Gewährleistung eines dauerhaften städtebaulich verträglichen und gestalterisch ansprechenden Ortsrandes der Stadt Kuppenheim an der nördlichen Ortseinfahrt

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Damit der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist dieser im Parallelverfahren punktuell zu ändern.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Kuppenheim auf Gemarkung Kuppenheim und betrifft die Gewanne "Ober-Hardrain", "Ober-Hard" und "Schulzenloch". Die Fläche schließt östlich an das bestehende Gewerbegebiet "Hardrain" mit Presswerk an.

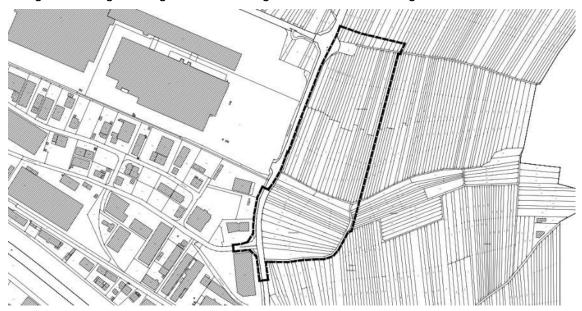
Der vorgesehene Geltungsbereich hat eine Größe von circa 10,4 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die aktuelle B3-neu Trasse,
- im Osten durch die östliche Grenze des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 2507.
- im Süden durch die südliche Grenze des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 2635 (Feldweg) und
- im Westen durch die Landesstraße L 67 und in einem Teilbereich durch die Fritz-Minhardt-Straße.

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Maßstab), eigene Darstellung

Südlich des Plangebiets ist der Haltepunkt Kuppenheim der Eisenbahnstrecke Rastatt – Freudenstadt fußläufig zu erreichen. Die Bahnlinie besitzt somit eine besondere Erschließungswirkung, wodurch sich insbesondere die Lagegunst des Plangebiets begründet. Durch die Nähe zur Bahnlinie kann somit ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot für den Pendlerverkehr gewährleistet werden, und die zu erwartenden Verkehrsmengen reduziert werden. Zumal derzeit bereits Planungen zum weiteren Kapazitäts- und Angebotsausbau der Murgtalbahn laufen. Weiterhin kann die Murgtalbahn auch im Güterverkehr genutzt werden.

1.3 Bestandsnutzung

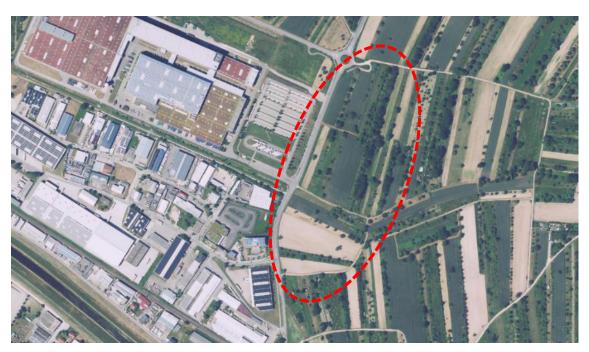
Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen sind Erschließungsflächen der L67, der Fritz-Minhardt-Straße und der Kreisverkehrsanlage im Norden sowie einige Wirtschaftswege enthalten. Zudem führt eine Hochspannungsfreileitung von Osten herkommend über das Gebiet, die kurz vor der westlichen Plangebietsgrenze endet und ab dort unterirdisch weiterverläuft. Im Plangebiet verläuft zudem eine Fernwasserleitung der Stadtwerke Gaggenau. Es handelt sich um ein nahezu ebenes Gelände. Von Norden nach Süden ist ein leichtes Gefälle von circa 4 m zu verzeichnen.

BEGRÜNDUNG

Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Stand: 24.03.2025

Seite 5 von 26



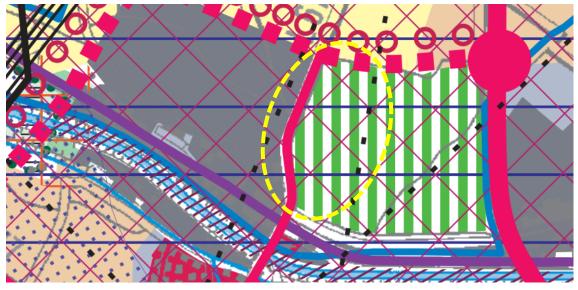
Luftbild mit ungefährer Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Luftbilds aus dem Kartendienst der LUBW

BEGRÜNDUNG Seite 6 von 26

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

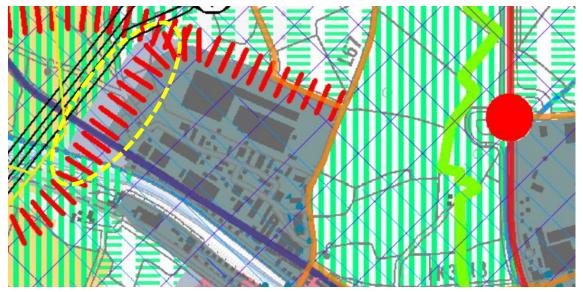
2.1 Regionalplan

Die Stadt Kuppenheim ist Teil der Planungsregion Mittlerer Oberrhein und gilt als gewerblicher Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. In der Raumnutzungskarte des derzeit noch gültigen Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II (G) sowie als eine Grünzäsur dargestellt, sodass die vorgesehene gewerbliche Entwicklung der Fläche aktuell noch im Konflikt mit dem übergeordneten Ziel der Regionalplanung steht.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 mit ungefährer Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), RVMO

Der sich aktuell in der Gesamtfortschreibung befindliche Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022 weist für die Stadt Kuppenheim als Kleinzentrum einen Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 16 bis 24 ha aus und stellte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Fläche für die gewerbliche Siedlungserweiterung, westlich des bereits bestehenden, gewerblich genutzten Presswerks dar. Diese Fläche umfasst rund 9,9 ha.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 mit ungefährer Lage der Erweiterungsfläche, Fassung frühzeitige Anhörung 2021 (ohne Maßstab), RVMO

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

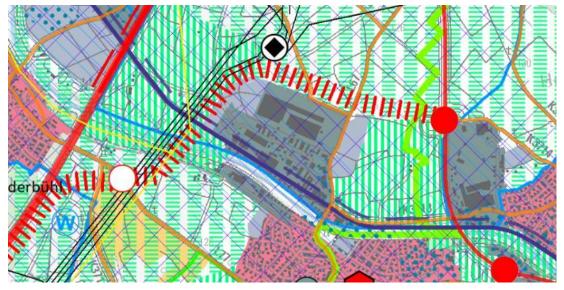
Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Seite 7 von 26

Allerdings kollidiert die damals ausgewiesene Fläche mit der aktuellen B3-neu Trasse. Darüber hinaus verlaufen unmittelbar westlich der potenziellen Erweiterungsfläche mehrere Hochspannungsfreileitungen (> 110kv), die geplante 380kv Hochspannungsfreileitung zwischen Daxlanden und Eichstetten sowie eine Ferngasleitung. Daneben kollidiert diese Erweiterungsfläche mit den gewichtigen Zielen des Grundwasserschutzes, auch im Hinblick auf die Belastung durch poly- und perfluorierte Chemikalien (PFC). Durch die große räumliche Nähe zum Wasserwerk der Stadtwerke Gaggenau liegt das Areal westlich des Presswerks in den Wasserschutzgebietszonen III und III A bzw. teilweise in den Wasserschutzgebietszonen I und II bzw. II A. Daneben besteht eine Planung der Deutschen Bahn, das bestehende Gewerbegebiet "Hardrain" an die Trasse der Murgtalbahn anzuschließen. Somit ist diese rund 9,9 ha dargestellte Fläche nicht vollumfänglich umsetzbar und kollidiert in erheblichem Maß mit anderen gewichtigen regionalplanerischen und politischen Zielen.

Im Rahmen der Beteiligung zur Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 im Jahr 2021 wurden daher Standortalternativen für mögliche Gewerbeflächen geprüft, damit die Stadt Kuppenheim ihrer Funktion als besonderer Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung in der Region nachkommen kann. Im Zuge dieser Standortsuche haben sich Flächen unmittelbar östlich des Presswerks für die notwendige gewerbliche Entwicklung der Stadt Kuppenheim als geeignet erwiesen. Bei diesen Flächen handelt es sich aktuell um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen). Diese Flächen sind laut Aussagen der Umweltbehörden ökologisch als weniger wertvoll einzustufen als die Fläche im Westen des Presswerks. Ein weiterer Grund ist, dass der Abstand zum Einzugsbereich des Wasserwerks der Stadtwerke Gaggenau deutlich größer ist und daher die Fläche östlich zwar noch in einer Wasserschutzgebietszone liegt, es sich aber lediglich um die Wasserschutzgebietszone III B handelt.

Die dem Regionalplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Juni 2021 vorgeschlagene Gewerbefläche östlich der Landesstraße L 67 und südlich der geplanten B3-neu Trasse findet im Offenlageentwurf der Fortschreibung des Regionalplans in angepasster Weise Berücksichtigung. Auf Vorschlag des Regionalverbands soll sich die ursprünglich untersuchte Gewerbefläche südlich der B3-neu Trasse eher in Richtung Süden orientieren und weniger nach Osten hin in Richtung Bischweier.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein Stand Offenlage 2024 (Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG Seite 8 von 26

Insgesamt ist für die neue Flächenausweisung eine teilweise Rücknahme der Grünzäsur erforderlich. Die Funktionalität der Grünzäsur (Vermeidung des Zusammenwachsens der Siedlungskörper, landschaftsbezogener Naherholungsraum, Ökologie, Lebensraum für Flora und Fauna) wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Feststellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplans passen zeitlich grundsätzlich mit dem aktuell geplanten Beschluss des Regionalplans (voraussichtlich Sommer 2025) zusammen. Da der Regionalplan im Anschluss allerdings noch genehmigt werden muss und dieser Genehmigungsprozess bis zu zwei Jahre dauern kann, muss ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden. Der Antrag wurde im September 2024 beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht. Mit Schreiben vom 29.01.2025 (Az. 21-2424-16/8/13) wurde die beantragte Abweichung von dem im Regionalplan Mittlerer Oberrhein festgelegten Ziel der Raumordnung, einer Grünzäsur gemäß Plansatz 3.2.3, vom Regierungspräsidium Karlsruhe zugelassen. Der Konflikt mit der übergeordneten Regionalplanung besteht somit nicht mehr.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes (NBV) Bischweier-Kuppenheim wird die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche und in Teilen als Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Zudem ist die teilweise oberirdisch und teilweise unterirdisch durch das Plangebiet verlaufende Freileitung sowie eine Wasserleitung mit der Bezeichnung "Fernwasserleitung DN 400" dargestellt. Der Bebauungsplan gilt nach § 8 Abs. 2 BauGB damit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans punktuell geändert werden muss.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der öffentlichen Verbandssitzung des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim am 05.12.2023 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans fand vom 11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 statt. Der Offenlagebeschluss der Flächennutzungsplanänderung wurde am 24.09.2024 in einer öffentlichen Verbandssitzung des NBV gefasst. Die Offenlage fand im Zeitraum vom 30.09. bis einschließlich 08.11.2024 statt. In der öffentlichen Verbandssitzung vom 18.02.2025 wurden die Anregungen behandelt und der Beschluss zur Wirksamkeit gefasst. Der Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Rastatt wurde gestellt und die Genehmigung liegt seit dem 11.03.2025 vor. Die FNP-Änderung wurde mit ihrer Bekanntmachung vom 13.03.2025 rechtswirksam.

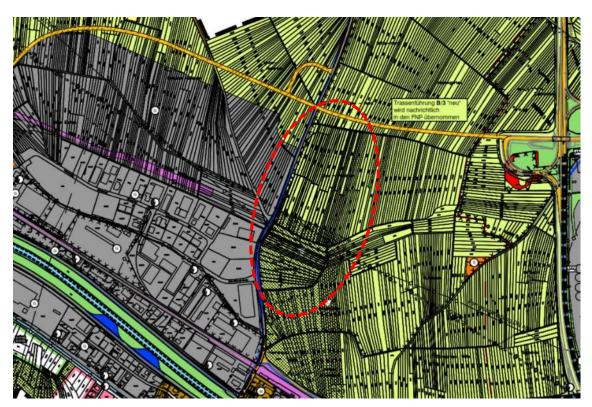
Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

Seite 9 von 26



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim in der Fassung der 2. Änderung (befindet sich derzeit im Verfahren) mit ungefährer Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)

2.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich. Bisher gibt es keinen Bebauungsplan und kein Baurecht. Lediglich in den westlichen Randbereichen (Straßen) wird der bestehende Bebauungsplan "Hardrain" in Abhängigkeit der neuen Erschließungsplanung überlagert werden müssen. Die geplante Gewerbegebietsausweisung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan "Ober-Hardrain" daher planungsrechtlich gesichert werden.

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die Bebauungsplanaufstellung im Außenbereich wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Er beinhaltet die Grünordnungsplanung sowie die erforderliche Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer mindestens eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB Seite 10 von 26

Verfahrensablauf

BEGRÜNDUNG

-	<u>vertanrensablaut</u>	
	26.06.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Ober-Hardrain" gemäß § 2 (1) BauGB.
	27.11.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften "Ober-Hardrain" und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
	11.12.2023 bis 19.01.2024	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
	Anschreiben vom 07.12.2023 mit Frist bis 19.01.2024	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
	23.09.2024	Der Gemeinderat behandelt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen.
	23.09.2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften "Ober-Hardrain" und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
	30.09.2024 bis 08.11.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
	Anschreiben vom 26.09.2024 mit Frist bis 08.11.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
	24.03.2025	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften "Ober-Hardrain" gemäß § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

Stand: **24.03.2025** Fassung: **Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

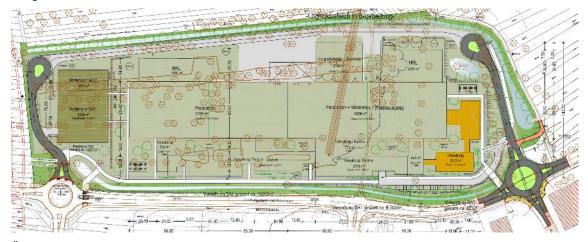
Seite 11 von 26

4 KONZEPTION DER PLANUNG

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets "Ober-Hardrain" möchte die Stadt Kuppenheim neue Gewerbegebietsflächen erschließen, um den dringenden Flächenbedarf zu decken. Der Stadt liegen hierzu konkrete Entwicklungswünsche der Firma VEGA Grieshaber KG für einen großen Anteil des Plangebiets vor. Weiterhin enthält das Plangebiet öffentliche Flächen, welche im Eigentum der Stadt verbleiben.

4.1 Städtebau

Der Rahmenplan der Firma Vega zeigt eine vielschichtige Anordnung von mehreren Gebäudeteilen, welche sich um ein zentrales Gebäude herum verteilen. Der zentrale Gebäudekomplex dient der Produktion sowie dem Warenein- und -ausgang. An diesen schließen sich östlich der Logistikbereich sowie mehrere Hochregallager an. Durch eine aufgelockerte Verteilung der östlichen Gebäudeteile erscheint die Bebauung von der Landschaft her weniger massiv. Im Süden und im Westen der Produktionshalle gliedern sich mehrere Verwaltungsgebäude, welche über Stege mit der Halle sowie untereinander verbunden sind. Dies lockert die erforderliche Baumasse deutlich auf. Durch ein Abrücken der Verwaltungsgebäude von der Produktionshalle entstehen kleine Höfe, welche den Mitarbeitenden zum Aufenthalt dienen. Weiterhin sollen im südlichen Bereich Terrassen, Park- und Sportflächen entstehen. Dies sorgt gleichzeitig für eine hohe Aufenthaltsqualität für die Mitarbeitenden sowie für eine Verringerung der Flächenversiegelung.



Übersicht Masterplan Firma Vega mit Erschließungskonzept (Quelle: Büro Schneider, 2024, ohne Maßstab)

Die Planung unterteilt sich in drei Nutzungszonen – Lager, Produktion, Verwaltung. Im Norden soll ein Parkhaus für den geplanten Betrieb errichtet werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude stuft sich entsprechend dieser Bereiche von Ost nach West ab. Im Osten befinden sich die höheren Gebäude (Hochregallager) wohingegen sich die Verwaltungsgebäude mit ihrer Gebäudehöhe zum bestehenden Gewerbegebiet und dessen Bebauung hin orientieren.

4.2 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Plangebiets mit LKW (z.B. Anlieferung, Abholung) soll maßgeblich über den neuen Kreisverkehr im Süden erfolgen. Über diesen soll sowohl die LKW-Zufahrt als auch die Zu- und Ausfahrt zu den rund 30 Besucherstellplätzen im Westen des Betriebsgeländes abgewickelt werden. Weiterhin soll der bestehende Wirtschaftsweg über diesen Kreisverkehrsarm angefahren werden können. Zur Erschließung des LKW-Verkehrs dient eine LKW-Umfahrung im Osten, wo die LKW's im Logistikbereich Be- und Entladen werden können. Das Stellplatzkonzept sieht das

Mitarbeiterparken im geplanten Parkhaus im Norden des Betriebsgeländes vor. Die Zufahrt zum Parkhaus soll maßgeblich über den nördlich bereits bestehenden Kreisverkehr erfolgen.

Um möglichen "Irrverkehr" (LKW's die fälschlicherweise auf das private Grundstück abbiegen) abzufangen und problemlos auf die L67 zurückzulenken, wurden zwei Wendeanlagen im Plangebiet vorgesehen. Diese gelten als private Erschließung, sind jedoch nach den Regelungen für öffentliche Verkehrsanlagen auszuführen und müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein. Mögliche Abschrankungen dürfen erst nach der Wendeanlage ausgeführt werden. Für die Kreisverkehre sowie für die Wendeanlagen wurden Schleppkurvennachweise für die Befahrbarkeit mit Lang-LKW Typ 2 geprüft.



Planung nördlicher Kreisverkehr mit Wendeanlage und Schleppkurvennachweis (Lang-LKW Typ 2, Quelle: Wald+Corbe, 2024)



Planung südlicher Kreisverkehr mit Wendeanlage mit Schleppkurvennachweis (Lang-LKW Typ 2, Quelle: Wald+Corbe, 2024)

Im Bereich der südlichen Zu- und Ausfahrt soll der bestehende Wirtschaftsweg im Süden des Plangebiets an den Kreisverkehrsarm angeschlossen werden. Aus diesem Grund

BEGRÜNDUNG Seite 13 von 26

wurde für diesen Anschluss zusätzlich die Befahrbarkeit sowie Zu- und Ausfahrt des Wirtschaftsweges mit Traktor und Anhänger geprüft.

Die gesamte verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird an die vorhandene Erschließungsstraße im Westen angeschlossen, wodurch das Gewerbegebiet "Ober-Hardrain" mit dem bestehenden Gewerbegebiet verknüpft wird.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

4.3.1 Schmutzwasser

Das durch die Planung anfallende Schmutzwasser erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Die bestehenden Abwasseranlagen sind ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu behandeln. Eine Reserve für weitere Einleitungen ist vorhanden.

4.3.2 Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine zweistufige Behandlung aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone IIIB und den geplanten LKW-Verkehrsflächen vorgesehen. Dabei soll zunächst eine Vorbehandlung über z.B. Filtersubstratrinnen erfolgen. Im zweiten Schritt soll das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine 30 cm starke bewachsene Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden. Für die Vorbehandlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine Sedimentation ausreichend. Von einer Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal wird abgesehen.

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

BEGRÜNDUNG Seite 14 von 26

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die aufgrund der dringenden Nachfrage von Gewerbebetrieben erforderlichen Flächen bereitstellen zu können wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wurden differenziert und insofern teilweise eingeschränkt. Dadurch soll u.a. das Angebot an Gewerbeflächen für produzierende- und Handwerksbetriebe gesichert werden. In diesem Zusammenhang werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies wird auch darin begründet, dass sich an anderer zentraler Stelle mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben, welche sich auch in unmittelbarer Nähe und mit Anschluss an die B462 befinden. Darüber hinaus dient der Ausschluss dem Schutz der Funktionsfähigkeit der bestehenden Standorte sowie der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum.

Darüber hinaus sollen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. In der Gemeinde sind bereits ausreichend Tankstellen vorhanden, so dass die Gemeinde die nun entstehenden Gewerbeflächen auch entsprechend Gewerbetreibenden anbieten möchte. Da Anlagen für sportliche Zwecke meist viel Fläche in Anspruch nehmen, werden diese dementsprechend ausgeschlossen. Außerdem sind Anlagen für sportliche Zwecke hier nicht richtig angeordnet, da an anderen Stellen innerhalb des Stadtgebiets bessere Standorte zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Die Ansiedlung solcher Nutzungen kann im Gewerbegebiet aufgrund der auftretenden Immissionen zu erheblichen Nutzungskonflikten führen. Diese sollen durch den Ausschluss der genannten Anlagen vermieden werden. Anlagen für soziale Zwecke sollen nicht ausgeschlossen werden, um Nutzungen wie z.B. ein Betriebskindergarten zu ermöglichen.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Plangebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen bzw. deren Lärmemissionen gegliedert. Zum Schutz der umgebenden bestehenden Bebauung wurden daher die einzuhaltenden Emissionskontingente verbindlich festgesetzt. Weitere Ausführungen hierzu siehe auch Ziffer 7 – Belange des Immissionsschutzes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe).

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer effizienten Grundstücksnutzung wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht zudem der Obergrenze des Orientierungswertes der GRZ nach § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Insofern gelten für die Geschossflächenzahl die Regelungen des § 34 BauGB. Weiterhin wird empfohlen die Obergrenzen der Orientierungswerte des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu berücksichtigen.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ auch durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geregelt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird sehr differenziert festgesetzt, um das Plangebiet höhentechnisch zu gliedern. Die festgesetzten Höhen sollen dabei die betrieblich erforderlichen Höhen ermöglichen, um ausreichend Entwicklungsspielräume zu geben. Auch bei einer möglichen zukünftigen Nutzungsänderung des Gewerbegebiets würden die Höhenfestsetzungen innerhalb des gestaffelten Rahmens ausreichend Entwicklungsspielräume bieten.

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

Um die gebäudetechnisch erforderlichen Anlagen auf Dachflächen zu ermöglichen, ist die Anlage von technischen Aufbauten oder Absturzsicherungen auf den Dachflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Gebäudehöhe von 25 m. Sie dürfen ebenso wie Anlagen zur solaren Energiegewinnung die Gebäudehöhe in gewissem Maße überschreiten. Zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zur Photovoltaikpflichtverordnung sowie zur Förderung von erneuerbaren Energien wird die Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Bauteile auf einen Teil der Dachfläche (20%) beschränkt. Eine minimale Überschreitung dieser Einschränkung soll zur flexibleren Gestaltung der Betriebsgebäude bzw. Hallen ermöglicht werden, jedoch müssen diese Überschreitungen einen Mindestabstand zur Außenkante der Dachfläche aufweisen, um so die städtebauliche Kubatur zu sichern und das Ortsbild schützen.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente und flächensparende Ausnutzung der Gewerbegrundstücke möglich ist, die den Gewerbetreibenden dennoch Spielräume in der Detailplanung unter Berücksichtigung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächen offen lässt.

Unterirdirsche Bauteile und Anlagen wie z.B: Regenrückhaltebehälter, Tanks für Sprenkleranlagen oder Löschwasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dadurch soll gewährleistet werden, dass die oberirdischen Bauteile, Gebäude oder bauliche Anlagen sich zentral auf dem Grundstück konzentriert werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind zur Vermeidung von Rückstau in den Kreisverkehrsplätzen als Wendeanlagen auszubilden und müssen jederzeit öffentlich befahrbar sein. Dies soll vermeiden, dass LKW's, welche im Kreisverkehr fälschlicherweise auf das private Grundstück abbiegen, rückwärts in den Kreisverkehr zurückstoßen müssen, um wieder auf die L67 zu kommen. Um aus verkehrssicherheitsgründen ein reibungsloses Wenden zu ermöglichen, sind die privaten Verkehrsflächen nach den Regelungen der StVO auszubilden und eine Abschrankung innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

Zur Sicherung des bestehenden Wirtschaftsweges im Süden und Osten des Plangebiets sowie zur Sicherung des Anschlusses des Weges an die L67 ist die innerhalb der Planzeichnung als öffentlicher Wirtschaftsweg auszubilden und zu erhalten. Der Wirtschaftsweg muss jederzeit öffentlich zugänglich bzw. befahrbar sein.

5.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbaubeschränkung)

Nach § 22 Landesstraßengesetzt (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Bundesund Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Abweichungen hiervon sind nur mit Zustimmung der zuständigen Behörden und nur im Einzelfall
möglich. Im vorliegenden Fall kann die zuständige Behörde im Bereich der L67 im Rahmen einer Ausnahme einer Verschmälerung der Anbaubeschränkung auf 15 m zustimmen. Aus diesem Grund sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des §
12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im vorliegenden Fall nur
mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung mit einem Abstand von 15 m
zum Fahrbahnrand zulässig. Aufgrund der Anbaubeschränkung nach § 22 LStrG BaWü
bedürfen auch Anlagen, welche gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

Seite 15 von 26

BEGRÜNDUNG Seite 16 von 26

genehmigungsfrei sind, der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Aus diesem Grund sind auch Einfriedungen parallel zur vorliegenden Landesstraße L67 innerhalb des Anbauverbotes nur genehmigungsfähig, wenn die Pfosten kein unumfahrbares Hindernis nach RPS 2009 darstellen. Dabei sind Durchmesser und Material entscheidend.

5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Da auf den bestehenden öffentlichen Straßen keine Parkplätze vorhanden sind um um den Mitarbeitern eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu bieten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen getroffen. Garagen, überdachte KFZ-Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit Garagen, überdachten KFZ-Stellplätzen und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung dieser besitzen. Offene KFZ-Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der hierfür festgesetzten Stellplatzzonen zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten. Offene Fahrradstellplätze sind bis auf einen Abstand von 1 m zur privaten Straßenverkehrsfläche im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sie hochbaulich nicht in Erscheinung treten. Ausgenommen davon sind Fahrradstellplätze innerhalb der Anbaubeschränkung an die Landesstraße L67 nicht zulässig. Hierzu wird auf die vorangegangene Ziffer 5.5 sowie die Festsetzung unter Ziffer 1.7 verwiesen.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig

5.7 Leitungsrecht

Durch das Plangebiet verläuft eine Oberleitung (20kV) der eneREGIO und der NetzeBW sowie eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke Gaggenau. Diese müssen teilweise verlegt werden, um die bauliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu ermöglich. Zur Sicherung der neuen Leitungsverläufe werden diese entsprechend als in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrechte gesichert. Zusätzlich werden bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bäume und Sträucher im Bereich des Leitungsrechts ausgeschlossen, um innerhalb eines Schutzstreifens entlang der Leitung eine Bebauung und Bepflanzung der Fläche zu vermeiden, so dass die Leitung jederzeit zugänglich ist. Zur Sicherung einer gleichmäßigen Höhenlage von Leitungsbereich und Schutzstreifen, muss die parallel zum festgesetzten Wirtschaftsweg verlaufende Grünfläche im Bereich des Leitungsrechts höhenmäßig an den Wirtschaftsweg angepasst werden. Geländesprünge mit mehr als 0,3 m gegenüber dem bestehenden Wirtschaftswegs sind unzulässig.

Zur Sicherung eines Unterhaltungswegs für die Böschung der geplanten B3neu-Trasse sowie zur Sicherung der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets wird ein Geh- und Fahrrecht im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt.

5.8 Lärmschutz / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Büro Koehler und Leutwein aus Karlsruhe wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (vgl. auch Kapitel 8 Belange des Immissionsschutzes). Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei der Bebauung des Plangebiets Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. entsprechende Vorgaben beachtet werden müssen.

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

BEGRÜNDUNG Seite 17 von 26

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büro-, Sozialräume) vor Verkehrslärm werden Anforderungen an Schalldämmmaße von Außenbauteile für Räume mit schutzbedürftigen Aufenthaltsnutzungen festgesetzt. Da im Gewerbegebiet maßgebliche Außenlärmpegel von 60 bis 70 dB(A) (Lärmpegelbereiche III bis IV) auftreten, sind in den Bereichen, in denen schutzbedürfte Aufenthaltsräume wie Büro- oder Sozialräume, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies erfolgt durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, wodurch der in schutzbedürftige Räume übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Hierzu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A). Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der technischen Möglichkeiten der jeweiligen Nutzungseinheit vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen möglichst geringe Verkehrslärmbelastungen auftreten und dass jedenfalls auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung vorhanden ist. Auch wenn es für den Bebauungsplan derzeit konkrete Planungen gibt, handelt es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen vorsorglich auch für zukünftige Änderungen an den Gebäuden getroffen. Für weitere Erläuterungen wird auf Ziffer 8 der Begründung sowie auf die beigefügte schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein verwiesen.

5.9 Private Grünflächen

Aus Klimaschutzgründen werden zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft sowie zur öffentlichen Straße L67 private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" festgesetzt. Diese dienen zusätzlich dem Schutz des Landschaftsbilds. Um diese Flächen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig und es ist ausschließlich eine gärtnerische Gestaltung der Flächen zulässig.

5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt.

Zum Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Im Sinne des Wasser- und des Klimaschutzes sind Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind flache und flachgeneigte Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 0° - 5° extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei mindestens 20 cm betragen, um einen wirkungsvollen Bewuchs zu gewährleisten. Dachbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Wasserrückhaltung, Feinstaubbindung, Kühlungseffekten sowie zum Ausgleich des Schutzguts Boden. Um notwendige technische Anlagen oder als Terrassen genutzte Dachflächen nicht zu beeinträchtigen, sind diese von einer Begrünung ausgenommen.

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

"Ober-Hardrain" gem. § 10 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG Seite 18 von 26

Zum Schutz der vorkommenden bodengebundenen Tiere sind Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung ausüben.

Aus Gründen des Insekten- und Artenschutzes sowie eines nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll dazu auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden. Die Festsetzung regelt dabei den UV-Anteil, Farbtemperatur sowie die Gestaltung bzw. Ausführung der Leuchtkörper und deren Gehäuse. Außerdem sind die Leuchtkörper gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen zu begrenzen, sodass beruhigte und abgeschirmte Bereiche weiterhin als Dunkelkorridore für lichtempfindliche Arten (z.B. Fledermäuse, Insekten) dienen können.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt sowie aus Gründen des Arten- und Naturschutzes werden für die privaten Grünflächen "F1" grünordnerischen Maßnahmen (artenreiche Fett-/Frischwiese) festgesetzt.

Zusätzlich sollen die äußersten Wandflächen im Norden und Osten des Plangebiets zum Schutz des Landschaftsbilds mit einer Fassadenbegrünung gestaltet werden, so dass festgesetzt wird, dass hier entsprechende Pflanzungen, sowie das Anbringen von Rankhilfen vorzunehmen sind. In der vorliegenden Vorhabenplanung betrifft die Festsetzung maßgeblich die nördlichen Außenwandflächen des Parkhauses sowie die östlichen Außenwandflächen der Hochregallager. Ausgenommen sind Fassadenflächen, wenn an der jeweiligen Gebäudeseite aus baulichen oder technischen Gründen eine Begrünung nicht möglich sein sollte, z.B. bei großen Toren oder Fenstern. So ist eine Eingrünung in Richtung der offenen Landschaftsräume sowie der Schutz des Schutzguts Landschaftsbild gesichert, bietet jedoch flexible Spielräume für den Bauherren.

5.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zum Erhalt von Bodenfunktionen werden Flächen für Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zudem dem Ausgleich des vorhandenen Baumbestands innerhalb des Plangebiets sowie Brutbäumen geschützter Vogelarten.

Zum Schutz von erhaltenswerten Baumbeständen sowie zum Erhalt von wichtigen Habitatstrukturen sind Einzelbäume innerhalb der privaten Grünflächen zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahmen sind abgängige Bäume gleichwertig zu ersetzen, wobei bei notwendigen Neupflanzungen in begründeten Einzelfällen (z.B. Verkehrssicherheit) um bis zu 5 m vom jetzigen Standort abgewichen werden kann.

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

BEGRÜNDUNG Seite 19 von 26

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden sehr flexibel gehalten, um den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden gerecht zu werden.

Die zulässige Dachform (Flachdach) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ermöglicht eine optimale Ausnutzung des umbauten Raums. Darüber hinaus eignen sie sich für eine Dachbegrünung und bieten gute Voraussetzungen für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Eine Kombination von Dachbegrünung mit PV-Modulen (Photovoltaik) ist möglich und wird im Sinne einer klimagerechten Gebäudeplanung vorgesehen. Um einen Bewuchs unterhalb der Module zu gewährleisten, wird von Fachfirmen empfohlen einen vertikalen Abstand von 20 cm zwischen der Oberkante der Substratschicht und der Unterkante des Modules empfohlen. Durch diese Vorschrift kann ein wichtiger Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel und eine nachhaltige Stadtentwicklung geleistet werden. Durch die Begrünung der Dachflächen entsteht ein Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna, die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas z.B. durch Senkung der Lufttemperatur oder durch die Bindung von Feinstaub. Zudem fördert die Begrünung von Dachflächen den Wirkungsgrad von solaren Anlagen durch eine Kühlung der Module, wodurch mehr Energie erzeugt werden kann. Somit ist eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung nicht nur technisch möglich, sondern auch empfehlenswert.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende, leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen, sowie Fensterflächen. Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind jedoch blendfrei herzustellen.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds wird die Länge von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Gebäudehöhe ab 150 m ü. NHN auf eine maximale Gebäudelänge von 100 m begrenzt. Dadurch sollen die deutlich höheren Fassadenflächen der Hochregallager im östlichen Plangebiet in ihrer Länge begrenzt werden. Um kleinere Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen an die Hochregallager baulich angeschlossen werden, sofern sie die Gebäudehöhe von 150 m ü. NHN nicht überschreiten.

6.2 Werbeanlagen

Aufgrund der gut einsehbaren Lage sowie der Lage am Landschaftsraum ist zum Schutz des Ortsbilds eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig. Aus diesem Grund ist die Verortung von Werbeanlagen räumlich auf die Baufenster begrenzt. Werbeanlagen sollen nur in untergeordneter Form zugelassen werden und werden in ihrer Größe und Höhe begrenzt, um den Flächenanteil von Werbeanlagen an den jeweiligen Fassadenflächen zu begrenzen. Dadurch soll ein übermäßiger Werbewildwuchs vermieden und im Vergleich zur Gesamtfläche der Fassade überdimensionierte Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Freistehende Werbeanlagen sollen sich baulich den Hauptgebäuden des Plangebiets unterordnen und nicht das hochbauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets dominieren. Aus diesem Grund sind sie eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht breiter als 3,0 m sein und maximal eine Ansichtsfläche von 10,0 m aufweisen.

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB Seite 20 von 26

Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z.B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z.B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen, um gestalterisch aufdringliche Werbung im Siedlungsbestand und mit Blick auf die Fauna vermieden werden. Darüber hinaus ist die Leuchtstärke zu begrenzen und die Beleuchtung des Betriebsgeländes sowie Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung auftritt, um eine Blendung der Verkehrsteilnehmer, v.a. in Bezug auf die angrenzende Straße zu vermeiden.

6.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen, um eine Mindestbegrünung zu gewährleisten. Die Begrünung dient dabei als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten sowie zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets und hat zudem eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

Abstellflächen für Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebiets geleistet werden.

6.4 Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen und Mauern sind in ihrer Höhe und Materialwahl begrenzt. Ortsuntypische Materialien wie Stacheldraht sind dabei nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung ist auf 2,2 m und entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. So wird einerseits dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbebetriebe Rechnung getragen, andererseits jedoch auch unangemessen Einfriedungen verhindert werden, die in Größe, Art und Materialwahl das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets sowie das Ortsbild in Richtung der freien Landschaft negativ beeinflussen können.

6.4.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung sowie zur Entlastung der Abwasseranlagen wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser nach einer Vorbehandlung schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes über eine bewachsene Oberbodenzone auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten ist eine zweistufige Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswassers ist nach einer Vorbehandlung über eine Sedimentation zur Versickerung zu bringen.

BEGRÜNDUNG Seite 21 von 26

7 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Zudem sind Arten- und Naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Die Umweltbelange werden durch das Büro Wald und Corbe im beiliegenden Umweltbericht dokumentiert und für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zusammenfassend behandelt.

Umweltbericht

Der Umweltbericht liefert der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit ein wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen planerischen Elemente erzeugen unterschiedliche Auswirkungen und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und dessen Gesundheit, Kultur- und Sachgüter. Diese Belange sind entsprechend in die Abwägung einzustellen.

Die im Umweltbericht benannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden im Wesentlichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten / Biotope und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Nach dem BauGB ist die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich möglich.

Im Rahmen der Streuobstumwandlung erfolgt die Neuanlage von Streuobstbeständen auf insgesamt ca. 5,4 ha. Hierfür erfolgt auf 16 Flurstücken zunächst eine Umwandlung von Acker in artenreiche Magerwiesen durch die Übertragung von autochthonem Saatgut. Weitere Pflanzflächen umfassen auf 17 Flurstücken artenarme Fettwiesen, die bislang zumeist gemulcht wurden. Für die Obstbaumpflanzungen sind regionaltypische und großkronige hochstämmige Obstbäume mit 1,80 m Stammhöhe und starkwüchsiger Unterlage zu verwenden. Die detaillierte Beschreibung der zu verwendenden Obstbäume ist dem Umweltbericht (Kapitel 7.1 Schutzgut Pflanzen) zu entnehmen. Folgende plangebietsexterne Maßnahmen sind im Rahmen der Streuobstumwandlung vorgesehen:

Umwandlung Acker in Magerwiese mit Pflanzung Obstbäume

Planexterne Maßnahmen für das Schutzgut Boden erfolgen im Zuge der Maßnahmen zur Streuobstumwandlung. Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland mit extensiver Heumahd erfolgt eine Nutzungsextensivierung dieser Böden. Durch den ganzjährigen Bewuchs verbessert sich das Wasseraufnahmevermögen der Böden. Die planexternen Maßnahmen sind auf den Flurstücken Nrn. 1905/2, 2107, 2108, 2142, 2143/3, 2181 in Teilen, 2355 in Teilen, 2268, 2269, 2494, 2665, 2666, 2769/2, 2687/10, 2687/11, 2687/15 verortet. Für eine detaillierte Erläuterung zur Maßnahme wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen

Aufwertung Fettwiese in Magerwiese mit Pflanzung Obstbäume

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

Fassung: **Satzung**gem. § 10 (1) BauGB
Seite 22 von 26

Stand: 24.03.2025

Die Maßnahmen dienen, in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Pflanzen und Tieren, dem Schutzgut Biologische Vielfalt, da neben den planungsrelevanten Zielarten auch zahlreiche weitere Tierarten davon profitieren. Die Aufwertung der Wiesenvegetation zum Zielbiotop Magerwiese mittlerer Standorte und Förderung der Insektenfauna erfolgt durch eine naturschutzfachlich optimierte Pflege wie im Pflegekonzept des Umweltberichts beschrieben.

Die planexternen Maßnahmen sind auf den Flurstücken Nrn, 943/1, 2133/1, 2189/1, 2444 in Teilen, 2476, 2478, 2498, 2499, 1063/1, 1063/2 (Bischweier), 2660, 2680/2, 2681, 2706 (in Teilen), , 4029 (in Teilen), 4226, 4227, 4175/3, 4175/4 verortet. Durch die Lage und Entwicklungsziele der Maßnahmenflächen werden auch die Funktionen der regionalen Grünzäsur und die Bereiche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächennutzungsplan) gefördert. Für eine detaillierte Erläuterung zur Maßnahme wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Pflanzung Feldgehölz / Feldhecke

Im Rahmen der Umwandlung des Feldgehölzes nach § 33 NatSchG erfolgt die Neuanlage von Feldhecken / Feldgehölzen auf 4 Flurstücken mit insgesamt 0,5 ha. Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Pflanzung von Feldgehölzen / Feldhecken sind auf den Flurstücken Nrn. 576 (Rauental), 2640/1, 3219 und 2729 verortet. Nähere Details zu Straucharten und Pflegekonzept wird auf den Umweltbericht (Kapitel 7.1) verwiesen.

Aufwertung Streuobstbrache mit Ergänzungspflanzung Obstbäume

Da die Maßnahmenkomplexe Streuobst und Feldgehölz nicht ausreichen, um das vorhabenbedingte Gesamtdefizit an Ökopunkten auszugleichen, sind im Rahmen der Eingriffsregelung weitere Ausgleichsmaßnahmen auf 6 Flurstücken erforderlich. Diese verfolgen ebenso das bereits genannte Entwicklungsziel Magerwiese mit Streuobst gemäß dem regionalen Leitbild. Die Entwicklungsziele werden u.a. erreicht durch die Aufwertung brachgefallener Streuobstbestände durch sukzessive Pflegeschnitte, Ergänzungspflanzungen und die Umstellung der Grünlandpflege von Mulchen auf Heumahd auf den Flurstücken Nrn. 2435,2497/2, 3442/2, 3445/1, 3445/2, 757 (Rauental).

Artenschutz

Im Plangebiet sind verschiedene geschützte bzw. schützenswerte Arten wie Fledermäuse, Vogelarten (z.B. Star, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper), Zauneidechsen, Wildbienen der roten Liste, Körnerbock vorhanden. In der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung werden CEF - Maßnahmen zum Ausgleich von vorhandenen Jagdgebieten durch Neupflanzung von Obstbäumen sowie zum Ausgleich von bestehenden Fledermaus-/Vogelquartieren durch die Aufhängung von Nistkästen festgelegt. Weiterhin werden CEF - Maßnahmen zur Umsiedelung/Vergrämung von Zauneidechsen sowie zur Herstellung von Ersatzlebensräumen dieser Arten festgelegt. Zum Schutz von Brutstätten des Körnerbocks sowie zur Sicherung von Nahrungs- und Nist-Habitaten für Wildbienen sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

8.1 Allgemein

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung gem. § 10 (1) BauGB Seite 23 von 26

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und erhoben und in einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro Koehler & Leutwein aus Karlsruhe beurteilt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen gesondert geprüft und bewertet. Dabei wurden sowohl der Bestand als auch mögliche Planungsabsichten bzw. vorliegende Planungen berücksichtigt.

8.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen aus dem Straßenverkehrslärm, verursacht durch den Verkehr der L67 westlich, der Kuppenheimer Straße (K3713) südlich und der Bundesstraße B 462 östlich des Plangebiets sowie aus dem Schienenverkehrslärm durch die Murgtalbahn südlich der Kuppenheimer Straße.

Die B3neu-Trasse, welche als Lückenschluss zwischen der B3 und der B462 und somit zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs in Kuppenheim dienen soll, befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung im Status der Vorplanung. Ein Planfeststellungsverfahren ode reine konkrete Umsetzung ist nicht abzusehen. Mit Blick auf diesen Status, dem Umstand des Gewerbegebiets innerhalb des Plangebiets und dem damit einhergehenden geringen Schutzanspruch der Nutzung vor Verkehrslärm sowie der geplanten Erstellung eines Parkhauses im Norden des Plangebiets wird die B3neu-Trasse in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt.

Es ergeben sich moderate bis hohe Belastungen für Gewerbegebiete im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum sind teilweise Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für Gewerbegebiete zu erwarten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden aber noch eingehalten. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmung Außenbauteile) und Lärmpegelbereiche festgesetzt, welche Aufenthaltsräume, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen.

Im Umfeld von öffentlichen Straßen bringt die zusätzliche Lärmbelastung keine unzumutbare Erhöhung von aufgerundet mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV. Schallschutzmaßnahmen lassen sich diesbezüglich nicht ableiten.

8.3 Gewerbelärm

Als Gewerbelärm sind grundsätzlich die gesamten eine Anlage zuzuordnenden Geräusche zu verstehen (u.a. Fahrzeuggeräusche auf den Betriebsgrundstücken). Gegebenenfalls sind auch die bestehenden Belastungen der Gewerbebetriebe im Umfeld des Bebauungsplangebiets als Vorbelastung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist die konkrete, bestehende Vorbelastung aufgrund der Vielzahl an Gewerbebetrieben vor allem westlich der geplanten Gewerbeflächen nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand zu ermitteln. Gleichzeitig stellt diese für die zukünftig mögliche Geräuschbelastung durch Gewerbelärm nicht zwingend die maßgebliche Lärmsituation dar.

Für Gewerbeflächen ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² im Tages- und Nachtzeitraum vor. Bei diesen Ansätzen werden geräuschintensive Arbeiten im Tageszeitraum realistisch abgebildet, im Nachtzeitraum würden an maßgeblichen Immissionsorten im Untersuchungsgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund bestehender Gewerbeflächen bereits überschritten (auch ohne zusätzliche Lärmimmissionen der geplanten Gewerbefläche). Ziel ist es nun also den Immissionsbeitrag der zukünftigen Gewerbefläche in einer Größenordnung zu definieren, der als nicht relevant anzusehen ist. Hierzu muss die ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Um die Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets unter den genannten

BEGRÜNDUNG Seite 24 von 26

Voraussetzungen zu ermöglichen, erfolgt eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691. Das Gewerbegebiet wird dazu in fünf Teilflächen gegliedert und im Bebauungsplan werden unter Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung sowie innerhalb der Planzeichnung maximale Schallleistungspegel für die jeweiligen Teilflächen festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung bzw. Geräuschkontingentierung wird für die Flächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung, d.h. mit Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A) ein Immissionskontingent festgelegt, sodass an keinem der Immissionsorte der Planwert überschritten wird

Innerhalb der Gemarkung der Stadt Kuppenheim sind uneingeschränkte Gewerbegebiete vorhanden. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan "Hardrain", 1. Änderung und Erweiterung. Das genannte Gewerbegebiet "Hardrain" liegt westlich des vorliegenden Plangebiets bzw. westlich der Landesstraße L67.

Zu den weiteren Details hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes wird auf die entsprechende schalltechnische Untersuchung verwiesen, welche dem Bebauungsplan beigefügt wurde.

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die Inanspruchnahme von Flächen für die Aufstellung des Bebauungsplans für eine gewerbliche Nutzung gehen Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Stadt Kuppenheim möchte mit dem Bebauungsplan die vorliegenden Entwicklungsinteressen eines Gewerbebetriebs ermöglichen und den Bedarf nach gewerblichen Flächen decken. Etwa die Hälfte der in Anspruch genommenen Fläche (47%) wird ackerbaulich bewirtschaftet, weitere 26 % der Fläche sind mit Obstbäumen bestanden, etwa 10 % sind Grünland.

Gemäß der digitalen Flurbilanz 2022 wird von der landwirtschaftlichen Nutzfläche ca. 5,1 ha als Vorbehaltsflur I und ca. 4,5 ha als Vorbehaltsflur II klassifiziert. Die Vorbehaltsflur I und II umfassen landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Den Belangen der Landwirtschaft steht somit der dringende Bedarf für eine konkrete gewerbliche Entwicklungsabsicht gegenüber. Der vorliegende Geltungsbereich ist für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets sowie für die Umsetzung der Planungsabsichten gut geeignet, da ein Anschluss an vorhandene Infrastruktur (z.B. Landesstraße L67, Ver- und Entsorgung) gegeben ist. Die Flächenneuinanspruchnahme im Plangebiet wird durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Flächen auf das notwendige Maß begrenzt. Zur Reduktion des absoluten Flächenverbrauchs sieht die Planung mehrgeschossige Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie ein viergeschossiges Parkhaus vor. Zur Erschließung des Gewerbegebiets werden aufgrund der direkten Anbindung des Plangebiets an die angrenzenden Landesstraße L67 keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Mit der Neuschaffung von ca. 1.000 Arbeitsplätzen im Endausbau ergibt eine Arbeitsplatzdichte von 96,1 pro Hektar, was den geforderten Richtwert von 50 Arbeitsplätzen pro Hektar deutlich übersteigt.

Die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch Festsetzung eines landwirtschaftlichen Weges im Süden sowie eines Geh- und Fahrrechts im Norden des Plangebiets gesichert. Durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen z.B. durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Plangebietsgrenzen wird ein Schutz vor Spritzmittelabdrift gewährleistet. Bereits auf Regionalplanerischer Ebene wurden verschiedene Standorte geprüft, wobei der vorliegende Geltungsbereich auch unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange (u.a. landwirtschaftliche Flächen) als vorzugswürdig eingestuft wurde.

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

- Effiziente Flächennutzung des Plangebiets durch mehrgeschossige Produktionsund Verwaltungsgebäude sowie ein mehrgeschossiges Parkhaus
- Direkte Anbindung an bestehendes Straßenverkehrsnetz
- Überdurchschnittliche hohe Arbeitsplatzdichte
- Planinterne Grünfläche

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Hinblick auf die konkreten, gewerblichen Entwicklungsabsichten mit den daraus resultierenden Zielen z.B. Schaffung von Arbeitsplätzen sowie den Zielen der Stadt Kuppenheim daher befürwortet.

10 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung erfolgt über ein amtliches Umlegungsverfahren.

11 KOSTEN

Zur Kostenübernahme wurde zwischen der Stadt Kuppenheim und dem planungsbegünstigten Gewerbebetrieb ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	7,8 ha
Öffentliche Grünflächen	0,3 ha
Private Grünflächen	1,3 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,6 ha
Private Verkehrsflächen	0,3 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,1 ha

Summe / Geltungsbereich

10,4 ha

\$tadt Kuppenheim, den 24.03.2025

Kallster Mulder Bürgermeister

<u>Ausfertigungsvermerk</u>

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

"Ober-Hardrain"
BEGRÜNDUNG

Stand: 24.03.2025 Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

Seite 26 von 26

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kuppenheim übereilnstimmen.

Kuppenheim, den 26.03. 2025

Karster Mußler Bürgemeister Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens

ist der 27.03.2025

Kuppenheim, den 28.03.2025

/ Karsten/Mußler Burgermeister

29.03.20.15