

GEMEINDE ÖTIGHEIM

Bebauungsplan „Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt

Fassung vom 08.09.2015

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	18.11.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	20.11.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	01.12.2014 15.12.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	01.12.2014 07.01.2015
Anschreiben		vom	27.11.2014
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	04.05.2015 08.06.2015
Anschreiben		vom	30.04.2015
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	08.05.2015 08.06.2015
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	08.09.2015

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Ötigheim, am

.....
Frank Kiefer, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 10 (3) BauGB am

Satzung

über den Bebauungsplan

„Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Ötigheim hat am 08.09.2015 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 08.09.2015 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 08.09.2015 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 08.09.2015
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 08.09.2015
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 08.09.2015

Anlagen

D	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	in der Fassung vom 08.09.2015
E	Hinweise	in der Fassung vom 08.09.2015
F	Begründung	in der Fassung vom 08.09.2015
G	Umweltprüfung und Grünordnungsplanung - Umweltbericht (gesonderte Broschüre)	in der Fassung vom 05.08.2015
H	Zusammenfassende Erklärung (wird am Ende des Verfahrens ergänzt)	in der Fassung vom

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Ötigheim,

.....
Frank Kiefer, Bürgermeister

A Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan

Siehe separate Planzeichnung

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Industriegebiet GI gem. § 9 BauNVO.
- Betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sind in selbständigen/ freistehenden Wohngebäuden unzulässig. Je Betriebsgrundstück ist nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig.

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

- Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
- Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante Achse der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.
- Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Pflanzgebote sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahmen von Einfriedungen zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (1), (2) und (4) BauNVO)

- Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).
- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen auf den als nicht überbaubar festgesetzten Flächen errichtet werden.
- Zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 3 ist gem. § 9 FStrG ein Bauabstand von 20 m festgesetzt. In diesem Bauabstand sind keine bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

1.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB und §22 BauNVO)

- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,

1.6 Leitungsschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsschutzstreifen dürfen nicht überbaut werden; eine andere Nutzung ist nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.
- Bäume und Sträucher innerhalb des Leitungsschutzstreifens müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zu den Leiterseilen aufweisen, wobei Bäume 1. Ordnung generell unzulässig sind. Pflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

1.7 Grünordnung (§9 (1) Nrn. 20 und 25a BauGB)

1.7.1 Erhaltungsgebot (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Das im zeichnerischen Teil dargestellte Wasserbecken und seine Randflächen (Schilfsaum, Wiese) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

1.7.2 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

- Auf der „öffentlichen Fläche für Natur und Landschaft“ entlang der Kreisstraße K 3718 sowie entlang eines südlichen Abschnittes der Bundesstraße B3, ist eine Baumreihe bestehend aus Bäumen 1. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Flächen unter den Bäumen sind durch die Einsaat von gebietsheimischem Glatthaferwiesensaatgut (Herkunftsgebiet 06) zu begrünen und sind extensiv zu pflegen (1- 2 x Mahd / Jahr).
- Auf der „öffentlichen Fläche für Natur und Landschaft“ entlang des nordwestlichen Randes des Geltungsbereiches ist gem. Pflanzliste eine mind. 3-reihige Hecke, bestehend aus einer Reihe aus Bäumen 2. und 3. Ordnung sowie Großsträuchern im Zentrum (Anteil der Bäume 2. Ordnung mind. 50% und Pflanzabstand in der Reihe max. 7m) und je eine Reihe Sträucher an den Rändern anzupflanzen (Pflanzabstand in der Reihe max. 1,5m).
- Auf der „öffentlichen Fläche für Natur und Landschaft“ entlang eines östlichen Abschnittes der Bundesstraße B3 ist eine mind. 5-reihige Hecke, bestehend aus einer Reihe aus Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Großsträuchern im Zentrum (Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung mind. 50% und Pflanzabstand in der Reihe max. 7m) und je zwei Reihen Sträuchern an den Rändern anzupflanzen (Pflanzabstand in der Reihe max. 1,5m). Die verbleibenden Freiflächen sind durch die Einsaat von gebietsheimischem Glatthaferwiesensaatgut zu begrünen und extensiv zu pflegen (1-2 x Mahd/Jahr).
- Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung“ sind die Randbereiche der Abwasserbehandlungsanlagen gem. Pflanzlisten mit Strauchgruppen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Die erforderlichen Unterhaltungswege sind als Schotterrasenwege anzulegen. Böschungen und Schotterrasenwege sind durch die Einsaat von Landschaftsrasen zu begrünen und zu pflegen (1- 2 x Mahd / Jahr).

1.7.3 Maßnahmen auf privaten Flächen

- Mindestens 10% der privaten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Gehölzen (Bäume 3. Ordnung, Obstbäume und Sträucher) zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Auf diesen Pflanzflächen sind keine baulichen Anlagen, insbesondere auch keine Stellplätze zulässig.
- Je angefangenen 750 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzliste zu pflanzen.
- Bei einreihig angeordneten PKW-Stellplätzen ist je 4 Stellplätze, bei doppelreihig angeordneten je 8 Stellplätze jeweils ein Baum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind auf Baum-Pflanzgebote für die Grundstücksfläche anrechenbar.
- Private Flächen mit Pflanzgebot sind flächendeckend mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen (Straucharten gemäß Pflanzliste). im zeichnerischen Teil auf den privaten Pflanzflächen festgesetzten Baumpflanzungen sind verbindlich. Ihre Standorte dürfen in begründeten Fällen um bis zu 3.00 m verschoben werden. Es sind Bäume 1., 2. und 3. Ordnung sowie Obstbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumpflanzungen auf den privaten Flächen mit Pflanzgebot sind auf die Baum-Pflanzgebote für die Grundstücksfläche anrechenbar.
- In der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Leitungszone sind Bäume 1. Ordnung unzulässig (Mindestabstand 5 m von Leitungsseilen, Abstimmung mit ENBW)

1.7.4 Beleuchtung

Lichtmasten im öffentlichen Straßenraum *und auf den Grundstücken* sind mit insektenfreundlichen Lampen zu bestücken (z.B. Natriumdampflampen oder *warmweiße* LED-Leuchten). Die Beleuchtung der Stellplatzanlagen darf keine Blendwirkung auf den Fahrzeugverkehr verursachen.

1.7.5 Pflanzlisten

Bäume 1. Größenordnung:

Stieleiche	(Quercus robur)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudopl.)	Spitzahorn	(Acer patanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Sandbirke	(Betula pendula)
Walnuss	(Juglans regia)		

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm. Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten.

Bäume 2. Größenordnung:

Feldahorn	(Acer campestre)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Mehlbeere	(Sorbus aria)	Espe	(Populus tremula)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm. Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten.

Bäume 3. Größenordnung:

Holzbirne	(Pyrus communis)	Zwetschge	(Prunus domestica)
Holzapfel	(Malus sylvestris)		
Salweide	(Salix caprea)		

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Obstbäume: Sortenwahl nach dem Merkblatt „Kreissortiment für den Streuobstbau“ der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landkreises Rastatt..

Straucharten:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Haselnuss	(Corylus avelana)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundrose	(Rosa canina)	Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Germanische Mispel	(Mespilus germanica)		

Qualitäts- und Größenbindung:

Bäume: Bei Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen in Grünflächen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden (Herkunftsgebiet 06) Bei Pflanzung von Bäumen innerhalb einer Hecke/Gebüsch auf öffentlichen Grünflächen: Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch. Es ist gebietsheimisches (Herkunftsgebiet 06) Pflanzgut zu verwenden.

Obstbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 10-12 cm.

Sträucher: Bei Pflanzung von Sträuchern innerhalb einer festgesetzten Hecke/Gebüsch/Strauchgruppe 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebzig. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden (Herkunftsgebiet 06).

1.7.6 Zuordnung

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

C Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Industriegebiet an der B3“ Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt

Rechtsgrundlagen:

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der Fassung der letzten Änderung

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

Gebäudefassaden

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

2.1 Einfriedungen

- *Offene* Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2.50 m über Oberkante des geplanten/fertigen Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.
- Mauern und *geschlossene Einfriedungen* sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.3 Umgang mit Niederschlagswasser

- Häusliches und betriebliches Schmutzwasser wird über die öffentlichen Schmutzwasserkanäle dem Pumpwerk „Obere Hardt“ auf Bietigheimer Gemarkung zugeführt. Es ist keinerlei Einleitung von unbehandeltem oder vorbehandeltem (z.B. über Abscheider) Regenwasser in das Schmutzwassernetz zulässig.
- Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig. Sämtliches auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig.
- Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über öffentliche Regenwasserkanäle den zentralen Regenwasserbehandlungsanlagen zuzuführen.
- Private Grünflächen sind nicht gefasst zu entwässern. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt vor Ort flächig zu versickern.
- PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dabei sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter PKW-Parkplätze, LKW-Fahrflächen und LKW-Stellplätze sowie sonstige Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen ist ggf. nach einer Vorbehandlung in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten oder nach einer Vorbehandlung auf den Grundstücken zu versickern.. Die Notwendigkeit und Art der Vorbehandlung ist nach den gültigen Vorschriften zu ermitteln. Grundwasserberührende Bauteile dürfen keine Stoffe enthalten, von denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgehen kann.
- Versickerungsanlagen sind nach dem Stand der Technik zu dimensionieren und herzustellen.
- Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, (z.B. Tankstellen und Autowaschanlagen) sind zu überdachen.
- Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten.
- Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nut-

zung. Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen ist fachgerecht nachzuweisen. Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

D Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

3.1 Wasserschutzgebiet

Der Planungsbereich befindet sich in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIB) der WSG der Rheinwald-Wasserwerke, Stadt Karlsruhe und ZV Albgau (LfU-Nr. 43). *Beim Erstellen und Betreiben von Versickerungsflächen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.*

3.2 Oberboden

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten sowie eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung ist der Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden.

3.3 Biotop- und Artenschutz

In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September sind Rodungsarbeiten unzulässig. In der Zeit von Mitte April bis Ende September (Brutzeiten der Bodenbrüter) ist das Mähen der noch nicht überbauten Ruderal- und Wiesenflächen unzulässig.

E Hinweise

4.1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Landesdenkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Landesdenkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Landesdenkmalbehörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4.2 Altlasten/Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort "Braas / Dachsteinwerk" auf den Flurstücken mit den Flst.-Nrn. 5441/1, 5441/4 und 5441/7.

An jenem Ort, an dem sich heute die Firma Hauraton befindet, befand sich von 1962 bis 1999 die Firma Braas, welche Betondachsteine herstellte. Im Rahmen einer orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung im Jahr 2002 wurden lokale Bodenverunreinigungen durch Mineralöle (Schalöle) im Zentralgebäude erkundet. Die Bodenverunreinigungen wurden bis in den Grundwasserschwankungsbereich in ca. 10 m Tiefe festgestellt. Im Jahr 2005 wurde der Standort durch Auskoffnung und Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 13,0 m saniert. Die auf dem Grundwasser aufschwimmende Ölphase wurde abgesaugt.

Nach der Sanierung wurden die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 5441/1, 5441/4 und 5441/7 auf Beweisniveau 5 mit dem Handlungsbedarf "B" (belassen) nach Sanierung und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet. Zudem wurden sie aus dem Altlastenkataster ausgeschieden und werden jetzt im Bodenschutzkataster geführt.

Trotz der erfolgten Sanierung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass außerhalb des sanierten Bereiches weiterhin schädliche Bodenveränderungen bestehen.

Sind Tiefbaumaßnahmen auf den oben genannten Flurstücken und außerhalb des sanierten Bereiches vorgesehen, ist vorab ein Aushub -/ Entsorgungskonzept abzustimmen. Bei Hinweisen auf Auffüllungen, auffällige Verfärbungen, lokale Verunreinigungen oder sonstige auffällige Eigenschaften des Aushubmaterials sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. In solchen Fällen muss sofort Kontakt mit dem Landratsamt Rastatt - Umweltamt - aufgenommen werden.

4.3 Geologische Hinweise

Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen setzungsempfindlichen Deckschichten grundwasserführende tragfähige Kiese und Sande an. Eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieur-Büro wird empfohlen.

4.4 Fassadenbegrünung

Die Begrünung der Wandflächen der Gewerbebauten zu mindestens 10 % mit Kletter- und Rank Pflanzen wird empfohlen.

F Begründung

zum Bebauungsplan „Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt

1.0 Planerfordernis/ Ziel und Zwecke des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Industriegebiet an der B3“ Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt, war bisher in drei Bebauungspläne aufgeteilt. Vor dem Hintergrund der bisherigen baulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der weiteren Planungsabsichten ist es aus Sicht der Gemeinde notwendig und sinnvoll, die bisherigen Bebauungspläne in einem Bebauungsplan für das gesamte Gebiet als Einheit zusammenzufassen. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden als Gesamtkonzept für den kompletten Geltungsbereich überarbeitet und vereinheitlicht. Damit soll erreicht werden, dass alle gestalterischen und baulichen Entwicklungen in dem Gebiet einheitlich beurteilt und störende Nutzungen vermieden werden können. **Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Industriegebiet an der B3“ Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt, treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen für die Bebauungspläne des 1., 2. und 3. Bauabschnitts außer Kraft.**

2.0 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Planes. Es handelt sich um eine ca. 25,4 ha große Fläche nordwestlich der Bundesstraße B 3. Die nordöstliche Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Gemarkungsgrenze Bietigheim, die nordwestliche Grenze bildet die Leitungstrasse einer 110kV-Leitung.

Die topographische Situation ist geprägt durch ein weitgehend ebenes Gelände.

Die Bundesstraße B3 stellt die Anbindung nach Rastatt / Karlsruhe und zur Autobahn A5 her. Die konfliktfreie Erschließung des Areals ist damit auch für den industriellen Verkehr gewährleistet.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt entwickelt.

4.0 Erschließung

Verkehrerschließung, sowie Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen Straßen und die örtlichen Netze gesichert. In geringem Maß ist einer bedarfsgerechte Erweiterung der inneren Erschließung vorgesehen.

Die vorhandene Robert-Bosch-Straße dient neben der Zufahrt zur Fa. Hauraton auch der Erschließung der anliegenden Grundstücksflächen. Eine Wendemöglichkeit kann auf den Grundstücken gewährleistet werden.

5.0 Bodenordnung

Eine in Teilbereichen noch notwendige Bodenordnung kann voraussichtlich auf freiwilliger Basis erfolgen.

6.0 Umweltbericht / Grünordnung

Die Prüfung der umweltrechtlichen Belange, Bestandsaufnahme, Eingriffs-Ausgleichsbewertung und Erstellung eines Umweltberichtes einschl. Grünordnungsplanung erfolgte über das Büro Wald + Corbe. Die Ergebnisse sind Anlage zu dieser Begründung.

Zusammenfassung des Ergebnisses

In 7 Bereichen sind Änderungen gegenüber einer einfachen Kombination der Bebauungspläne vorgesehen. Bis auf eine Ausnahme werden deren nachteilige Auswirkungen als gering eingeschätzt. Durch ein Pflanzgebot auf der Industriegebietsfläche des BA1 und durch die Verlängerung des Feldgehölzes an der B3 werden sogar Verbesserungen festgestellt, die wiederum Defizite an anderen Stellen planintern ausgleichen können.

Bei der Ausnahme handelt es sich um den Wegfall einer Baumreihe auf privaten Grundstücksflächen an der nordwestlichen Außengrenze des ehemaligen BA3. Anlass hierfür ist, dass die Baugrenze zur Erhöhung der planerischen Freiheiten um 2,5 m Richtung Heinrich-Hertz-Straße verschoben werden soll. Die Baumreihe hatte für die als hochwertig eingestufte Landschaft der Hardtplatten (geplantes Landschaftsschutzgebiet „Streuobstgebiet zwischen Mörsch

und Muggensturm“) gemeinsam mit der Feldhecke nördlich der Heinrich-Hertz-Straße eine bedeutende Eingrünungsfunktion.

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ergibt sich daher ein Kompensationsdefizit, welches im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden sollte. **Zur Zuordnung gewählt wird die Maßnahmengruppe „Naturnahe Umgestaltungsmaßnahmen am Federbach“ aus dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Ötigheim. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung des Schmiedbachs, des Federbachs und des Stinkgrabens, die von 1999 bis 2008 umgesetzt wurden. Die Maßnahmen wurden im Juli 2015 neu bewertet. Die ermittelte Aufwertung beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wurde mit einem Schreiben des Landratsamtes Rastatt vom 22.07.2015 anerkannt. Sie ist ausreichend um das Defizit von 1,09 haWE zu kompensieren. Ein Anteil von 1,09 haWE der Aufwertung durch die genannten Maßnahmen soll dem Eingriffsvorhaben „Industriegebiet an der B3, Zusammenfassung 1. Bis 3. Bauabschnitt“ zugeordnet werden.**

7.0 Lärmschutz sowie Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 5 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Nutzungen auf dem Areal, in der Umgebung, sowie der konfliktfreien Erschließung (keine Tangierung von Wohngebieten), ist von einer schall- und immissionsschutztechnische Verträglichkeit auszugehen.

8.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Begründung einzelner Festsetzungen:

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Mit der festgesetzten Begrenzung der betrieblichen Wohnnutzung (keine freistehenden „Wohngebäude“ und nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO je Betriebsgrundstück) beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Teilumwandlung des Industriegebiets zu einem „de facto - Mischgebiet“ vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort z.T. für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigentümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechen den bisherigen Festsetzungen der einzelnen Bauabschnitte und sichern eine in Bezug auf die Umgebung angemessene Höhenentwicklung. Zur Sicherung einer wirksamen Eingrünung sind private Pflanzflächen von jeder Überbauung freizuhalten (Ausnahme Einfriedungen).

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da für die vorgesehene industrielle Nutzung von Gebäudelängen über 50 m auszugehen ist, gewährleistet die abweichende Bauweise angemessene bauliche Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen.

8.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung einer wirksamen Eingrünung der Privatflächen entlang der Bundesstraße sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind keine baulichen Anlagen zulässig.

8.5 Grünordnung

Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand bzw. bisherigen Festsetzungen für die drei Bauabschnitte. In der Zusammenfassung der Bauabschnitte soll mit der Vereinfachung der Festsetzungen eine bessere Umsetzungsmöglichkeit auf den gewerblich genutzten Grundstücken gewährleistet werden. Im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße entfällt die bisherige Festsetzung einer Baumreihe. Dies wird im Umweltbericht bewertet (Schutzgut Landschaft und Erholung). Ein externer Ausgleich wird dafür vorgesehen (s. Ziff. 6.0).

9.0 Örtliche Bauvorschriften

Begründung einzelner Vorschriften:

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind örtliche Bauvorschriften nach LBO entwickelt worden. Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

9.1 Äußere Gestalt

Um das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sind Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig, da diese Farben Fassaden zu stark in Erscheinung treten lassen. Die Einschränkung betrifft nur ein vergleichsweise geringes Farbspektrum und lässt ausreichend Gestaltungsspielraum.

9.2 Einfriedungen

Aus kriminalpräventiver Sicht sollen zur Sicherung der gewerblichen Flächen offene, d.h. Einfriedungen als Zäune auch über das sonst übliche Maß von 1,5 m Höhe zulässig sein. Geschlossenen Einfriedungen, z.B. Mauern werden auf 1 m Höhe beschränkt.

9.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes sollen unbelastete Niederschlagswässer soweit wie möglich versickert werden. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen ist zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

10.0 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	ca.	25,4 ha (100 %)
davon:		
Gewerbliche Flächen	ca.	20,4 ha (80 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1,4 ha (6 %)
Vorhandenes Wasserbassin mit Eingrünung	ca.	0,7 ha (3 %)
Öffentliche Grünfläche	ca.	2,9 ha (11 %)

G Umweltprüfung und Grünordnungsplanung - Umweltbericht

Gesonderte Broschüre

H Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Wird am Ende des Verfahrens ergänzt.