

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

## 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

1.1.1 In der Fläche **Logistikzentrum** sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- 1.1.1.1 Flächen und technische Einrichtungen zum Schneiden, Konfektionieren, Verpacken, Lagern und zum Transport von Papier
- 1.1.1.2 Flächen zum Lagern von Maschinen, Maschinen- und Anlagenteilen sowie von Werkzeugen
- 1.1.1.3 betriebsbedingte Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO
- 1.1.1.4 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO
- 1.1.1.5 Gebäude (entsprechend Landesbauordnung) für die o. g. Nutzungen nur innerhalb der Baufenster

### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### 1.2.1 **Zulässige Grundfläche (§ 16 BauNVO, § 9 (2) BauGB)**

- 1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt 11.050 m<sup>2</sup>. Daran anzurechnen sind nur Gebäude (entsprechend Landesbauordnung).
- 1.2.1.2 Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, können die maximal zulässige Grundfläche von 11.050 m<sup>2</sup> bis zu einer GRZ von 1,0 überschreiten.

#### 1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)**

- 1.2.2.1 Maximale Gebäudehöhe gem. Darstellung der Planzeichnung. Die max. Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.
- 1.2.2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Höhe von 198,71 m+NN.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 8

### **1.3 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- 1.3.1 Die private Grünfläche ist als Wiese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.3.1.1 Innerhalb der privaten Grünfläche darf eine max. 6 m breite Fläche mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit groben Fugen befestigt werden, um die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge oder Feuerwehr zum Strandbadweg zu ermöglichen.

### **1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

- 1.4.1 Zur Geländeangleichung sind Aufschüttungen bis zur Bezugshöhe von 198,71 m+NN zulässig.

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

- 1.5.1 Lkw-Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.
- 1.5.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.5.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- 1.5.4 Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.
- 1.5.5 Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

### **1.6 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- 1.6.1 Im Plangebiet sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

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

- 1.7.1 Auf der privaten Grünfläche sind entsprechend Planzeichnung hochstämmige Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Verschiebungen der Pflanzstandorte sind zulässig:
  - 1.7.1.1 M1: Entlang des Strandbadwegs sind mind. 5 Pyramidenpappeln mit einem Stammumfang von 30 – 40 cm zu pflanzen.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 8

- 1.7.1.2 M2: Südlich der Hauptstraße sind mind. 3 Pyramidenpappeln mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu pflanzen.
- 1.7.2 M3: Auf der privaten Grünfläche ist je angefangener 10 m<sup>2</sup> mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in Gruppen anzuordnen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea

- 1.7.3 Für alle Pflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz gem. den Pflanzempfehlungen nachzupflanzen ist.

1.8 **Auflösend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet "Logistikzentrum der Papierfabrik August Koehler SE" (§ 12 (3 a) i. V. m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Logistikzentrum der Papierfabrik August Koehler SE“ werden Nutzungen unzulässig, sobald sie den Vorgaben des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger widersprechen. Der Durchführungsvertrag kann geändert oder neu abgeschlossen werden.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### **2.1 Dächer der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20° herzustellen.
- 2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

### **2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Für die Gestaltung von Fassaden sind folgende Materialien in den Farbtönen blau bis grau zulässig:
  - Glas
  - Metall
  - Polycarbonat
- 2.2.2 Grelle und phosphoreszierende Farben sind unzulässig.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.3.1 Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig (nicht freistehend) und dürfen die tatsächlich hergestellte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.3.2 An den Fassaden des geplanten Hochregallagers ist je Fassadenseite maximal eine Werbeanlage bis zu einer Höhe von 30 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt der gleiche wie für die Gebäudehöhe. Die Werbeanlagen dürfen je Fassadenseite dabei eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.3.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.
- 2.3.4 Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 5 von 8

**2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.
- 2.4.2 Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist das Betriebsgelände mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung oder einer Leitplanke abzugrenzen. Alternativ kann als Einfriedung auch eine Lebendhecke gepflanzt werden.
- 2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Naturpark**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung entsprechend beteiligt.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.2.1 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.

Das bei den Baumaßnahmen anfallende anthropogene Auffüllungsmaterial ist getrennt vom natürlich anstehenden Boden- und Kiesmaterial auszubauen, und von einem geeigneten Gutachterbüro im Hinblick auf die korrekte Zuordnung zu einer Einbauklasse gemäß VwV Boden untersuchen zu lassen.

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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich unbelastetes Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

##### **3.2.2 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.

### **3.3 Wasser**

#### **3.3.1 Grundwasser**

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Ortenau - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung bzw. Absenkung von Grundwasser im Rahmen von Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen. Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

#### **3.3.2 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

### **3.4 Denkmalschutz**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 3.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich auf dem Gelände keine Altlasten.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### 3.6 Hinweise der DB AG

#### Immissionen durch den Bahnbetrieb

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

#### Abstimmung von Baumaßnahmen mit der DB AG

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen, vorbehaltlich weiterer Bedingungen und Auflagen.

#### Anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Es ist darauf zu achten, dass entlang der Bahngrenze keine Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 30 m zugelassen werden. Der seitliche Pflanzabstand zur Gleisachse muss mind. 15 m betragen. Die entstehenden Kosten für die Baumpflege oder Beseitigung werden nicht von der DB Netz AG übernommen.

Die Bepflanzung in Gleisnähe ist vor der Ausführung mit der DB AG abzustimmen. Ansprechpartner: DB Netz AG, Claus Suchanek (Tel.: 0731/102-1482, Fax: 069/265 53135), Bahnhofplatz 1, 89073 Ulm.

Oberkirch, den 23.07.2013



*Matthias Braun*

Matthias Braun, Oberbürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

*Burg*  
Der Planverfasser