



Gemeinde Durmersheim

Bebauungsplan „ehem. Moser-Areal“

Textliche Festsetzungen

und Örtliche Bauvorschriften

–Planfassung zur erneuten Auslegung –

Stand: 18.12.2013

(Änderungen sind *rot/ kursiv unterstrichen* dargestellt)

Plangeber:

Gemeinde Durmersheim

vertreten durch den Bürgermeister

Rathausplatz 1

76448 Durmersheim

FIRU

FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPANUNG MBH
Bahnhofstraße 22 | 67655 Kaiserslautern | Tel: +49 631 36245-0 | Fax: +49 631 36245-99 | firu-kl1@firu-mbh.de | www.firu-mbh.de





1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Für das Plangebiet wird gem. § 11 Abs. 1 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Spedition, Logistik und ergänzende speditions- und logistikbezogene Gewerbebetriebe“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aus der Speditions- und Logistikbranche und von solchen Gewerbebetrieben, die diese Hauptnutzung ergänzen. Zulässig ist eine 24-Stunden-Betriebstätigkeit an sieben Tagen in der Woche. ~~Das festgesetzte Sondergebiet wird in die Teilbereiche SO 1 und SO 2 gegliedert.~~

1.2 ~~Im Teilbereich SO 1~~ In dem Sondergebiet sind unter Beachtung der in Ziff. 4.5 1.4 festgesetzten Emissionskontingente

1.2.1 allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe der Speditions- und Logistikbranche mit Anlagen zum Lagern und Umschlagen, zum Verpacken, Kommissionieren und Montieren von ~~Waren und Gütern~~,
2. Gewerbebetriebe, die der mit Anlagen zur Herstellung und Wartung von technischer Ausrüstung und Hilfsmitteln für die Speditions- und Logistikfähigkeit im Sondergebiet dienen,
3. Weitere Speditions- und logistikbezogene Dienstleistungsnutzungen Nutzungen, insbesondere Anlagen und Einrichtungen für Frachtsicherheit und Zollabfertigung, die den Gewerbebetrieben unter Nr. 1 nach Art, Umfang und Anzahl untergeordnet sind,
4. den Nutzungen unter Nr. 1 bis 3 zugehörige Flächen und Gebäude für Büro- und Verwaltungsnutzungen, soweit sie den Gewerbebetrieben im Sondergebiet unter Nr. 1-3 dienen,
5. Garagen gem. § 12 BauNVO und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2.2 ausnahmsweise zulässig:

- Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 2 BauNVO.
- Betriebstankstellen

~~1.3 Im Teilbereich SO 2 sind unter Beachtung der in Ziff. 1.5 festgesetzten Emissionskontingente~~

~~1.3.1 allgemein zulässig:~~

~~Die in Ziff. 1.2.1 genannten festgesetzten Logistiknutzungen Nutzungen und ergänzenden Nutzungen wenn es sich dabei um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 1 BauNVO handelt, wobei eine Ausnutzung der in Ziff. 1.5 festgesetzten Emissionskontingente durch diese Betriebe in jedem Fall zulässig ist.~~



~~1.3.2 ausnahmsweise zulässig:~~

~~Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.~~

1.3 Unzulässig sind in beiden Teilbereichen SO 1 und SO 2:

Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Spalten 1 und 2 der Anlage zu § 3 des Anhangs 1 zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. Bundesimmissionschutzverordnung - 4. BImSchV) in der Fassung vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 212).

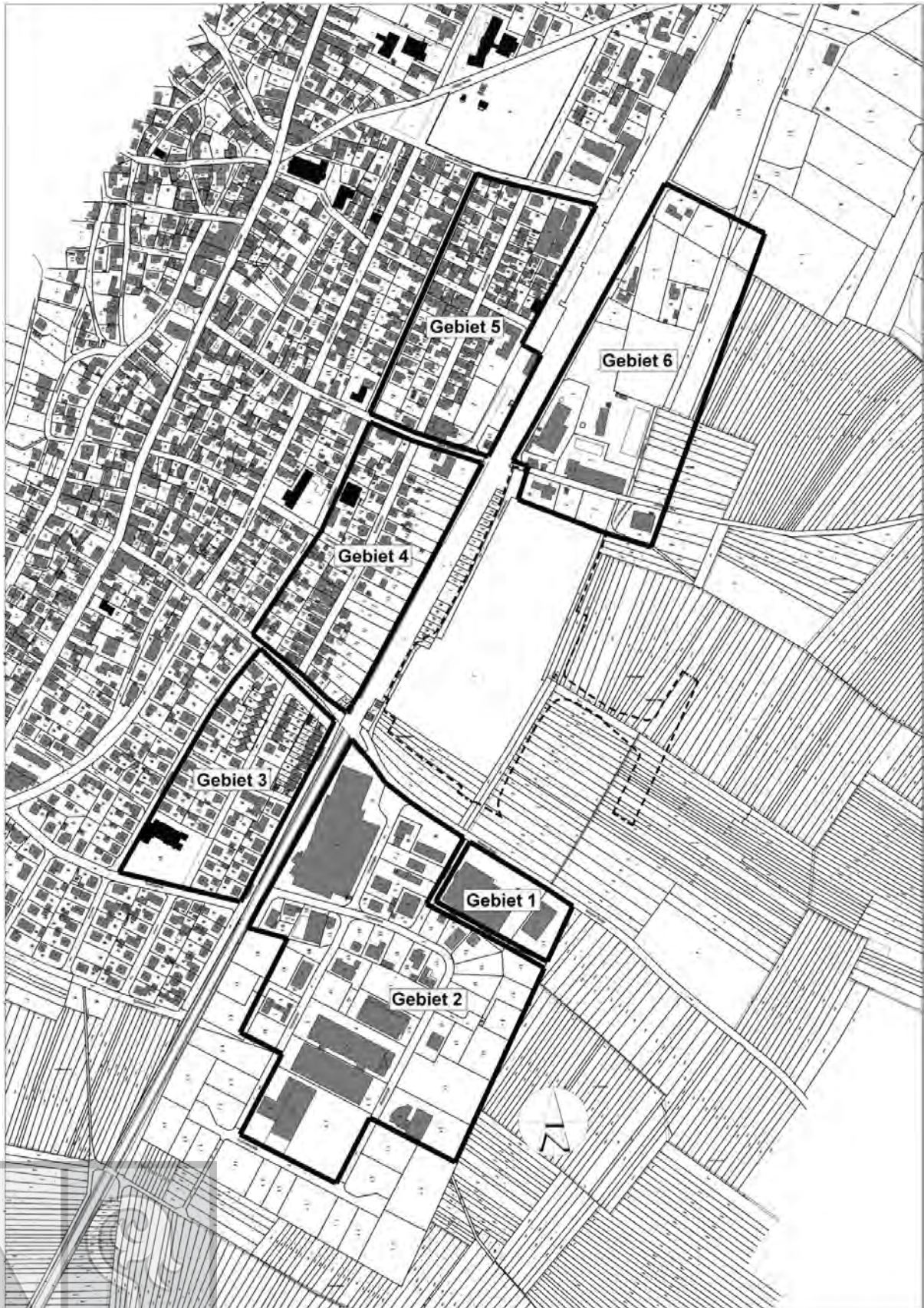
1.4 In ~~dem~~ beiden Teilbereichen des Sondergebietes **Sondergebiet** sind ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ tags/nachts in dB(A) jeweils für das Gebiet mit der laufenden Nummer $i = 1$ bis 6 :

<u>Gebiet 1</u>	<u>Gebiet 2</u>	<u>Gebiet 3</u>	<u>Gebiet 4</u>	<u>Gebiet 5</u>	<u>Gebiet 6</u>
Industriegebiet lt. Bebauungsplan	Gewerbegebiet lt. Bebauungsplan	Wohngebiet lt. Bebauungsplan	Wohngebiet anhand Nutzung	Mischgebiet anhand Nutzung	Gewerbegebiet lt. Bebauungsplan
Südwestl. der Malscherstr.	Südwestl. der Malscherstr.	Yburgstraße	An der Werderstraße	Nördlich obere Bahnhofstraße	Nördlich des Plangebietes
$L_{EK1} = 79/79$	$L_{EK2} = 73/58$ 71/56	$L_{EK3} = 63/48$ 61/46	$L_{EK4} = 61/46$ 60/45	$L_{EK5} = 66/51$ 65/50	$L_{EK6} = 67/52$ 65/50

Die Lage der Bezugsgebiete k ist dabei wie in der nachfolgenden Karte dargestellt bestimmt:







Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistung eines Betriebes oder einer Anlage in einen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Baugenehmigungsverfahren ist der als Sondergebiet festgesetzte Teil ~~die überbaubare Grundstücksfläche~~ des jeweiligen Betriebs- oder Anlagengrundstückes.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691. Der Nachweis der Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Diese Vorgaben gelten für alle Vorhaben im Sondergebiet ~~SO-1 und im SO-2~~.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet ~~SO-1 und SO-2~~ gemäß Plan- eintrag in den Nutzungsschablonen bestimmt, und zwar:

- durch die Grundflächenzahl (GRZ), gemessen ab der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe
- durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante (OK) festgesetzt als Höchstmaß über der in Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unter Beachtung der in Ziff. 6.10.3 getroffenen Regelung bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Dachaufbauten durch untergeordnete technische Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m auf bis zu 5 % der Dachflächen der jeweiligen baulichen Anlagen zulässig.

3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 Die gem. Ziffer 1.2.1 Nr. 5 zulässigen Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

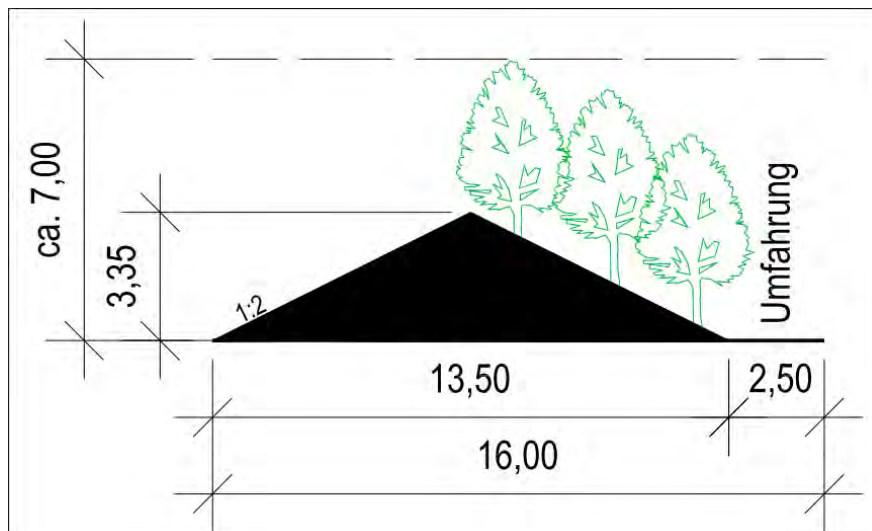
3.4 Die Außenwände baulicher Anlagen sind, sofern sie eine Länge von 80 m im Verlauf der westlichen Baugrenze erreichen oder überschreiten, mindestens alle 40 m durch Vor- bzw. Rücksprünge von min. 1 m gegenüber dem weiteren Gebäudeverlauf zu gliedern.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauNVO)

- 4.1 Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind unzulässig.
- 4.2 In dem in der Planzeichnung mit „F1“ gekennzeichneten Bereich ist auf maximal 40% der Fläche eine bauliche Anlage in Form einer Garage/ Gerätehalle mit einer Höhe von maximal 5,50 m zulässig.
- 4.3 ~~Im Geltungsbereich ist eine ausreichende Anzahl an LKW-Stellplätzen für Ruhezeiten/Ruhepausen innerhalb und oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen.~~

5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

- 5.1 Auf der in der Planzeichnung mit "M1" festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist ein Erdwall gem. nachfolgender Abbildung herzustellen und gemäß der Festsetzungen unter Ziffer 6.1 zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.



6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Maßnahmenfläche M1 (Teilfläche von Flurstück Nr. 5174)

- 6.1.1 Auf der Fläche sind Entsiegelungsmaßnahmen und die Anlage eines Erdwalles (gem. Ziffer 5.1) durchzuführen. Darauf hat die Pflanzung von 400 Sträuchern (Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Rosen Qualität Sträucher: 1 vx 60 cm) und die Initiierung von Ruderalfluren trocken-warmer Standorte zu erfolgen.

- 6.1.2 Auf der südexponierten Wallfläche sind im oberen Drittel 2 Totholz-Steinriegel inklusive Überwinterungs- und Eiablageplätzen als CEF-Maßnahmen (Reptilien) anzulegen.



- 6.1.3 Die Fläche ist wie folgt zu pflegen: Ein Mulchgang alle ~~5~~ 3 Jahre sowie alle ~~5~~ 3 Jahre eine Rodung des Gehölzaufwuchses.
- 6.2 Maßnahmenfläche M2 (Teilfläche von Flurstück Nr. 5174)
- 6.2.1 Auf der Fläche sind punktuell Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen. Der derzeit bestehende Erdwall ist zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen in seinem jetzigen Zustand einer Ruderalflur zu erhalten.
- 6.2.2 Die Fläche ist wie folgt zu pflegen: Ein Mulchgang alle ~~2~~ 3 Jahre sowie alle ~~5~~ 3 Jahre eine Rodung des Gehölzaufwuchses.
- 6.2.3 Östlich an den Wall angrenzend ist eine Baumreihe aus 18 Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* ssp. *fastigata*) anzulegen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.
- 6.3 Maßnahmenfläche M3 (Teilfläche von Flurstück Nr. 5174)
- 6.3.1 Auf der Fläche sind großflächige Entsiegelungsmaßnahmen der voll- und teilversiegelten Bereiche, auch wassergebundene Decken, sowie anschließend die Initiierung von Ruderalfluren trocken-warmer Standorte durchzuführen.
- 6.3.2 Auf der Fläche sind großflächige Entsiegelungsmaßnahmen der voll- und teilversiegelten Bereiche, auch wassergebundene Decken, sowie anschließend die Initiierung von Ruderalfluren trocken-warmer Standorte durchzuführen.
- 6.3.3 *Es sind 3 Totholz-Steinriegel inklusive Überwinterungs- und Eiablageplätzen als CEF-Maßnahme anzulegen.*
- 6.3.4 Die Fläche ist wie folgt zu pflegen: Ein Mulchgang alle ~~2~~ 3 Jahre sowie alle ~~5~~ 3 Jahre eine Rodung des Gehölzaufwuchses.
- 6.3.5 Die ~~nördlich der~~ an die Steinriegel anschließenden Bereiche sind mit 250 Sträuchern (Qualität 1 vx 60 cm) einzugrünen. Zu verwendende Straucharten sind Sanddorn (*Hyppophae ramnoides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Varianten der Wildrose (*Rosa canina* spec.).
- 6.4 Maßnahmenfläche M4 (Flurstücke Nr. 5214, 5215, 5216, Teilfläche von 5174)
- 6.4.1 Auf der Fläche sind Entsiegelungsmaßnahmen durch Abriss von Hütten, kleinflächiger Aufbruch versiegelter Flächen (voll- und teilversiegelt, auch wassergebundene Decken) sowie die kleinflächige Initiierung von Ruderalfluren trocken-warmer Standorten und die Anlage einer Fettwiese mittlerer Standorte durchzuführen.
- 6.4.2 *Es sind 3 Totholz-Steinriegel inklusive Überwinterungs- und Eiablageplätzen als CEF-Maßnahme anzulegen.*
- 6.4.3 Die Fläche ist in ihrem derzeitigen Zustand einer Streuobstwiese zu erhalten und wie folgt zu pflegen:
Gebüsch trocken-warmer Standorte: Entfernen von größeren und großflächigen Baumaufwüchsen im 5., 10. ~~und~~ 15., 20. und 25. Jahr der Pflege.



Streuobstwiese mit Fettwiese mittlerer Standorte: Mahd 2 x jährlich mit Abtransport des Mähgutes, Obst 1 x schneiden pro Jahr.

6.4.4 Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.

6.5 Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vögel – Vermeidungsmaßnahme Vögel

6.5.1 Zur Minderung des Eingriffes sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächen M1 bis M4 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.5.2 Als CEF-Maßnahme ist die Initiierung und Entwicklung von reich strukturierten, offenen Lebensräumen mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und trockenwarmen Ruderalfluren, verbuschten Bereichen und Einzelbäumen zu tätigen. Die Maßnahmen werden auf den Flächen Flurstücke Nr. 5214, 5215, 5216, Teilfläche von 5174 durchgeführt.

6.5.3 Diese Ruderalfluren sind durch erforderliche Pflegemaßnahmen nach Abschluß der Herstellung zu reich strukturierten, offenen Lebensräumen mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und trockenwarmen Ruderalfluren mit einzelnen Strauchgruppen zu entwickeln. Die Maßnahmen werden auf den o.g. Flächen Flurstücke Nr. 5214, 5215, 5216, Teilfläche von 5174 durchgeführt.

6.6 Vermeidung von Beeinträchtigungen der Reptilien – Vermeidungsmaßnahme Reptilien

6.6.1 Zum Schutz und Erhalt der lokalen Mauer- und Zauneidechsenpopulation sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächen M2 und M4 dauerhaft zu erhalten und durch punktuelle Maßnahmen (Anlage von Lesestein- und Totholzsteinriegelnhaufen, inklusive Überwinterungs- und Eiablageplätzen als CEF-Maßnahme) als Lebensraum zu optimieren.

6.6.2 Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauer- und Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, werden sind die für die Flächen M1 und M3 festgesetzten vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in der unmittelbaren Nachbarschaft des bisherigen Lebensraumes der Mauer- und Zauneidechse durchzuführen.

6.6.3 Die unter Nr. 6.5.3 festgesetzten Maßnahmen sind auch für Reptilien erforderlich. geeignete Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 5214, 5215, 5216, Teilfläche von 5174 getätigt. Als CEF-Maßnahme ist die Entwicklung von reich strukturierten, offenen Lebensräumen mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und trockenwarmen Ruderalfluren mit einzelnen Strauchgruppen frühzeitig durchzuführen. Ferner werden Lesestein- und Totholzhaufen sowie Überwinterungs- und Eiablageplätze angelegt.



6.7 Zeitraum und Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring, i. V. §4c BauGB)

6.7.1 Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen muss ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgt sein.

6.7.2 Die Ausführungen der Kompensationsmaßnahmen sind erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäude und im nächsten dritten und übernächsten fünften Jahr durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Gegebenenfalls ist zu klären, ob geeignete Maßnahmen zu Abhilfe getroffen werden müssen.

6.7.3 Im Zuge der Anlage von CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring (Untersuchung Eidechsen und Vögel) als Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen im 1., 3. und 5. Jahr nach der Ausführung durchzuführen. Dabei sind sowohl eine Kontrolle des Erfolges als auch ggf. noch weitere Maßnahmen zur Bestandssicherung notwendig. Dazu erfolgt jeweils eine Berichterstattung an die untere Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauarbeiten wird eine „ökologische Baubegleitung“ die Ausführung der Bauarbeiten überwachen, die Ergebnisse werden der unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mitgeteilt.

6.8 Dachbegrünung

6.8.1 In dem festgesetzten Sondergebiet sind Flachdächer und Dachflächen sind mit einer Neigung bis zu 15° sind mindestens zu 90 % der Gesamtdachfläche mit einer Dachbegrünung zu versehen. Diese ist als extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 3 bis 8 cm zu gestalten. Die aufgetragenen Bodenschichten sind als Trockenrasen herzustellen, Zielarten dabei sind Sedum-Arten, Flechten, Moose sowie Gräser der Trockenrasen (Festuca-Arten, Koeleria-Arten, Stipa-Arten). Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Baden-Württemberg) zu verfolgen. Als Qualität sind Trockenrasen vgl. LfU (2001) Ziffer 36.70 herzustellen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

6.9 Fassadenbegrünung

6.9.1 ~~80%~~ 15% der hochabsorbierenden, der Bahntrasse zu gewandten Wandflächen ~~;-~~ mit Ausnahme der Wandflächen von bahnungewandten Fassaden gemäß der Festsetzung Nr. 8.1 - sind mit einer Fassadenbegrünung mit geeigneten Pflanzungen dauerhaft zu begrünen. Dazu sind Kletterhilfen (Holz- oder Metallgerüste) entlang der Wände vorzusehen. Als Pflanzen sind robuste, hochkletternde Arten in ausreichender Anzahl zu verwenden (Schlingknöterich, Blauregen, Wilder Wein).

6.10 Bodenschutz

6.10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung der Gebäude, Sanierung von Böden, Anlage von Radwegen und Verkehrsflächen (auch Parkierungsflächen) im unbedingt notwendigen Maße zulässig. Bei allen Baumaßnahmen ist



humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin gem. Festsetzung Nr. 6.10.2 getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (im Baugebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden. Möglich ist auch ein Oberbodenauftrag, um auf landwirtschaftlichen Nutzflächen Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zu verbessern.

- 6.10.2 Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m für Oberboden, 5 m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
- 6.10.3 Flächen für Pkw-Stellplatzanlagen, Pkw-Stellplätze und ihre Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Flächen herzustellen.
- 6.10.4 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern, sofern dies schadlos möglich ist.

6.10.5 Dachflächen, Fallrohre und Dachrinnen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 Es sind grundsätzlich Pflanzen der nachfolgend genannten Arten zu verwenden. Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2 Bei den Einzelpflanzgeboten zur Grundstückseingrünung sind standortgerechte großkronige (Spitzahorn) und kleinkronige (Säulen-Hainbuche) Laubbäume laut Planeintrag zu pflanzen. Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden. Zu verwendende Baumarten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* ssp. *fastigata*). Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.
- 7.3 Als Pflanzgebot zur Stellplatzeingrünung gilt, dass bei der Herstellung von Stellplätzen je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Zu verwendende Baumarten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*). Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.
- 7.4 Als Pflanzgebot zur Gebietsdurchgrünung gilt, dass unversiegelte Grundstücksflächen zu bepflanzen sind. Die Bepflanzung der unversiegelten Flächen hat als Anlage einer extensiven Wiese (Wirtschaftswiese mittlerer Standorte) durch Einsaat mit

autochthoner Saatgutmischung zu erfolgen. Hauptarten: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Wucherblume (*Leucanthemum ircutianum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis* ssp. *orientalis*), zudem Hornklee (*Lotus corniculatus*), Breitblättrige Platterbse (*Lathyrus latifolius*) und Wilde Platterbse (*Lathyrus sylvestris*); Saatmenge 5-10 g / m². In Randbereichen sind Strauchgruppen zu pflanzen. Zu verwendende Arten (Qualität 1 ~~vx~~ xv 60 cm) sind Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Rosen.

7.5 Mit Bauanträgen ist ein entsprechender Begrünungsplan vorzulegen.

8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Der Bahnlinie und der gegenüberliegenden Wohnbebauung in freier Sichtbeziehung zugewandte Fassaden von Außenwänden baulicher Anlagen sind mit hoch schallabsorbierenden Oberflächen (Absorption DL_a mind. 11 dB) gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen Ausgabe 2006) auszubilden. Fensterflächen und andere reflektierende Flächen in diesen Außenwänden sind nur soweit zulässig, als durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass eine ausreichende schallabsorbierende Wirkung der Außenwandflächen gewährleistet bleibt. Hierzu wird festgesetzt, dass die reflexionsbedingte Pegelerhöhung des Schienenverkehrslärms repräsentativ für das Gebäude Werderstraße 12 oder das jeweils nächstgelegene schutzbedürftige Anwesen oder die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung (berechnet in 5 m Höhe) einen Wert von 2,0 dB(A) nicht überschreiten darf. Der Nachweis über die hoch schallabsorbierende Wirkung der Oberflächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die der Bahnstrecke 4020 (Streckenabschnitt Forchheim-Bietigheim bei Industriestraße Durmersheim) zugewandten Fassaden der Außenwände von baulichen Anlagen sind mit hoch schallabsorbierenden (hoch schallabsorbierend Gruppe A4 - Reflexionsverlust $DL_a \geq 11$ dB) Oberflächen gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen Ausgabe 2006) auszubilden. Dies gilt nicht für solche Fassaden oder Fassadenteilbereiche von Außenwänden, wenn bzw. soweit diese durch bauliche Anlagen gegenüber der Bahnstrecke 4020 abgeschirmt werden.
- Reflektierende Flächen in den jeweiligen Fassaden der Außenwände gemäß Satz 1 dieser Festsetzung sind nur zulässig, wenn diese der Erfüllung der Anforderungen im Hinblick auf den baulichen oder technischen Brandschutz dienen und diese 1% der jeweiligen Fassadenfläche gemäß Satz 1 dieser Festsetzung nicht überschreiten.
- Bahnzugewandte Fassaden gemäß Satz 1 dieser Festsetzung sind solche Fassa-



den, welche mit der Bahnstrecke 4020 einen Winkel von weniger als 80° bilden.

- 8.2 Gemäß Planeintrag ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen östlich der mit A-A' und südlich der mit A'-A'' gekennzeichneten Linie eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (max. 12,50 m) ausschließlich durch Anlagen des technischen Schallschutzes um bis zu 1,50 m an der östlichen Gebäudekante zulässig. Die Festsetzung unter Ziff. 2.3 bleibt davon unberührt.



FIRU

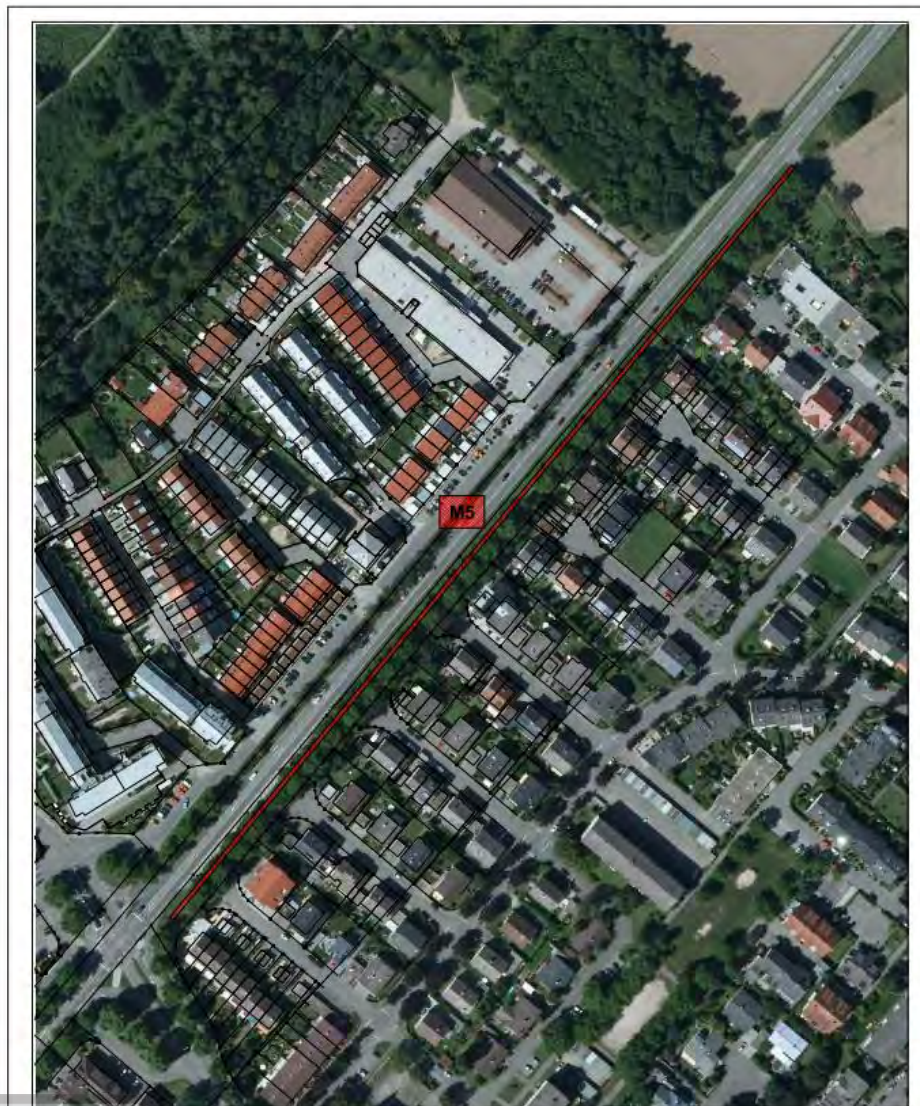
FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH
Bahnhofstraße 22 | 67655 Kaiserslautern | Tel: +49 631 36245-0 | Fax: +49 631 36245-99 | firu-kl1@firu-mbh.de | www.firu-mbh.de





9 Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

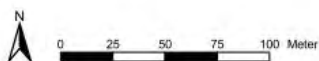
9.1 Die nachfolgende, bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme wird den durch die Bebauung des Plangebietes verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

9.2 Maßnahmenfläche M 5 (Flurstück-Nr. 8953/1)
Entsiegelung der Hauptstraße und Anlage einer Grünfläche auf Teilflächen (ca. 960 m²) des gemeindeeigenen Flurstücks-Nr. 8953/1 gemäß nachfolgender Plandarstellung.



LEGENDE

-  Grundstücksgrenzen
-  Planexterne Ausgleichsmaßnahme (M5)



Auftraggeber:
 aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Rugger Mühle - Projektentwicklung
Margerthstraße 15-21
65760 Eschborn

 ILN  ag/R
Architekt: Andreas Kühn
Landschaftsarchitekt: Inga Kühn
Landschaftsarchitekt: Andreas Kühn

**Bebauungs-Plan "ehem. Moser-Areal"
Dürmersheim**

Karte 4: Planexterne Ausgleichsmaßnahme

Maßstab: 1 : 2.000	Datum: 02.07.2013
Plan-Nr.	Plan-Nr. 8.13.11



10 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- 10.1 Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 3° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise sind im mit F1 gekennzeichneten Bereich auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sowie Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- 10.2 Anlagen, Einrichtungen und Dachaufbauten für den Mobilfunkbetrieb sind unzulässig.
- 10.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind bewegliche bzw. bewegte sowie farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) nicht zulässig.

11 Hinweise / Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)

11.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Funde von Bodendenkmälern nicht grundsätzlich auszuschließen. Sollten daher in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werkstage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Die Meldepflicht aufgrund der Anregung des zuständigen Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen im Aufstellungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.2 Altlasten, Bodenbelastungen, Verunreinigungen

Bei der Gefahrenverdachtsuntersuchung der G.M.F. mbH in 2009 bzw. der abfall- und altlastentechnischen Untersuchungen der dplan GmbH im Jahr 2012 zur Boden- und Altlastensituation innerhalb des Plangebiets, konnte aufgrund der stichprobenartigen Untersuchungen und der ehemaligen industriellen Vornutzung des Geländes das Vorliegen schädlicher Bodenverunreinigungen i.S.d. BBodSchG nicht ausgeschlossen werden. Der Standort wird im Bodenschutzkataster des Landkreises Rastatt unter Stufe B („Belassen“) eingestuft. Alle Boden- und Erdarbeiten sowie sonstige Eingriffe in den Untergrund im gesamten Geltungsbereich sind fachgutachterlich zu begleiten, zu dokumentieren und mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen. Sämtliches Aushub- und Bodenmaterial ist auf Auffälligkeiten hin zu untersuchen und zwecks Entsorgung/ Verwertung zu separieren sowie im Bedarfsfall über zugelassene Fachbetriebe einer fachgerechten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Sofern bei Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf schädliche Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rastatt unverzüglich zu verständigen.

11.3 Kampfmittel, Blindgänger

Gemäß Bericht des KMBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst des RP Stuttgart) sind im Plangebiet mehrere Sprengbombentrichter und zerstörte Gebäude erkennbar. In-



nerhalb der bombardierten Bereiche konnten Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit einer besonderen Vorsicht und Sorgfalt diesbezüglich auszuführen. Die bauausführenden Firmen sind hierauf hinzuweisen. Gegebenenfalls ist der Bereich vor oder während der Bauarbeiten durch den zuständigen Kampfmittelräumdienst zu erkunden.

11.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere von Solarenergie, ermöglicht werden kann.

Klimaschutz

Wenig frequentierte Stellplätze sollten z.B. mit Rasenbau-/ Rasengittersteinen befestigt werden. Sonstige Stellplätze sind nach Möglichkeit mit hellen Materialien auszuführen, die einen Teil der kurzwelligen Strahlung reflektieren und so die Aufheizung reduzieren.

11.5 Durchlüftung und Lufthygiene

Längere Gebäude, welche die maximale Bebauungshöhe ausschöpfen, sollten zur Verbesserung der Durchlüftungssituation mit der Längsachse vorzugsweise in Richtung der Hauptwindrichtungen Süd-Südwest – Nord-Nordost ausgerichtet werden.

Zur Reduktion zusätzlicher Luftbelastungen ist ein emissionsarmes Heizkonzept anzustreben.

Um Quell- und Zielverkehre der Mitarbeiter zu reduzieren, wird eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV empfohlen.

11.6 Bahnanlagen

Für die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen wird entlang der Grenze zu den Bahnanlagen die Anlage einer dauerhaften Einfriedung (z.B. Lebendhecke) ohne Öffnung bzw. mit einer Leitplanke empfohlen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauaus-



führung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Sollten Arbeiten im Bereich des Bahnübergangs durchgeführt werden ist die DB Netz AG, Netzbezirk Leit- und Sicherungstechnik Rastatt, Herr Fischer (Tel.0721/938-4861) zu beteiligen.

Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

11.7 Lichtimmissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für das konkrete Bauvorhaben zur Vermeidung bzw. Minimierung von Blendwirkungen eine lichttechnische Planung vorzulegen. Dabei sind insbesondere folgende Minderungs- und Optimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei der Beleuchtung der Außenfassaden sind zu vermeiden:

Frei brennende Leuchtmittel und direkt nach außen gerichtete Beleuchtungssysteme, Projektionen aus Gebäuden auf umliegenden Grundstücke, dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.).

Parkplatzbeleuchtung:

Bei der Parkplatzbeleuchtung sind die Immissionsrichtwerte der Leitlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen ("Licht-Leitlinie") des Länderausschusses für Immissionsschutz vom Mai 2000 zugrunde zu legen.

Flora, Fauna und Himmelsaufhellung:

Die Ausleuchtung von Grundstücksflächen sollte, z.B. durch den Einsatz von Abschirmungen/Blenden, in den unteren Halbraum erfolgen. Es werden Lampen mit wirkungsarmen Lichtstromspektren sowie mit Mindestschutzart IP 43 (kein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper) empfohlen."

11.8 Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Durmersheim, Rathausplatz 1, 76448 Durmersheim innerhalb der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Anforderungen der Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - GefStoffV) sind zu beachten.



11.9 Vorschlagsliste Pflanzen

Art / Saatgutmischung	Qualität	Anzahl	Ort	Bemerkungen
Hartriegel (Cornus sanguinea)	1 vx 60 cm	100	M 1	Anzahl in <u>im</u> SO 1,2 nicht bestimmt
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	1 vx 60 cm	100	M 1	Anzahl in <u>im</u> SO1,2 nicht bestimmt
Liguster (Ligstrum vulgare)	1 vx 60 cm	200	M1, M 3	Anzahl in <u>im</u> SO1,2 nicht bestimmt
Rose (Rosa canina)	1 vx 60 cm	150	M1, M 3	Anzahl in <u>im</u> SO1,2 nicht bestimmt
Säulenhainbuche (Carpinus betulus ssp. fastigata)	Hochstamm, 3x ver- pflanzt, Stammum- fang 14 – 16 cm.	29	M 2	Baumgrube 2 x 2 x 1,5 m
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)	1 vx 60 cm	100	M 3	
Apfel (Malus sylvestris)	Hochstamm, 3x ver- pflanzt, Stammum- fang 14 – 16 cm.	x	M 4	Nur bei Ausfall
Spitzahorn (Acer platanooides)	Hochstamm, 3x ver- pflanzt, Stammum- fang 14 – 16 cm.	19	SO 4	Entlang Industriestraße Ost Baum- grube 2 x 2 x 1,5 m Anzahl auf Parkflächen wird nicht angerechnet
Schlingknöterich (oder Blauregen oder Wilder Wein)	-	50 <u>15</u>	SO 2	Am Gebäude entlang
Sedum-Arten, Flechten, Moose sowie Gräser der Trockenrasen (Festuca- Arten, Koeleria-Arten, Stipa-Arten)	Autochtho- nes Saatgut und Spross- sen	N.N	Dach	Je nach Aufbaustärke
Wirtschaftswiese mittlerer Standorte	Einsaat mit autochthoner Saatgutmi- schung	5 - 10 g / m ²		

11.10 Grüngestaltung:
Mit Bauanträgen ist ein entsprechender Begrünungsplan vorzulegen.

11.11 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Verordnung des Landrats-
amtes Rastatt zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewin-



nungsanlage „Rheinwald“ der Stadtwerke Karlsruhe GmbH vom 25. August 2010. Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind einzuhalten.

11.12 Abfallentsorgung

Kommunale Abfallsammelbehälter sind von den Nutzern am Rand des bestehenden Straßennetzes zur jeweiligen Leerung bereitzustellen. Dort sollten ebene, ausreichend bemessene und von den bei der kommunalen Abfallentsorgung eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen und 2,55 m breiten Abfallsammelfahrzeugen (ASF) in Vorwärtsfahrt erreichbare Stellflächen für die Sammelbehälter vorhanden sein.



FIRU

FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH
Bahnhofstraße 22 | 67655 Kaiserslautern | Tel: +49 631 36245-0 | Fax: +49 631 36245-99 | firu-kl1@firu-mbh.de | www.firu-mbh.de