

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

#### **1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 (1) und (2) BauNVO)**

##### **1.1.1.1 Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinar- che“**

Im Sondergebiet SO 1 sind in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufenster (Baugrenze) folgende Nutzungen zulässig:

- eine Schank- und Speisewirtschaft (Full-Gastronomie ohne Spielgeräte) mit Außengastronomie (Außenterrasse),
- ein Beherbergungsbetrieb mit einer Betriebsleiterwohnung, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- Veranstaltungsräume (z.B. Trauzimmer, Ausstellungsräume),
- ein Tourismus- Infopunkt,
- ein Fahrradverleih mit einer Nutzfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>,
- ein Kanuverleih mit einer Nutzfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>,
- sowie offene, nicht überdachte Stellplätze.

Die Außengastronomie (Außenterrasse) ist innerhalb des mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufensters (Baugrenze) und der hierfür festgesetzten Zone (AG) zulässig.

Im Sondergebiet SO 1 sind in dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Baufenster (Baugrenze) folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lager für Nutzungen im Bereich der Landesgartenschau und der Rheingärten,
- eine WC-Anlage und

- eine Versorgungsstation mit Strom.

1.1.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

1.1.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der dauerhaften Anlage eines Parks mit Wegen, Platz- und Spielflächen, Sitzmöglichkeiten und Einfriedigungen.

1.1.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ dient der dauerhaften Anlage eines begrünten Festplatzes mit temporärer Überdachung, Bühne sowie allen sonstigen erforderlichen Einrichtungen.

1.1.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dient ergänzend als temporäre, öffentliche Parkplatzfläche bei Veranstaltungen.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die einzelnen, maximalen Gebäudehöhen innerhalb des mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufensters (Baugrenze) im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ sind gemäß dem Planeintrag der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe für das mit Nr. 2 gekennzeichnete Baufenster (Baugrenze) im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ ist gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante der dazugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche (Rheinterrassen) und der obersten Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.2 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ dürfen Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) bei einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften.

1.2.1.3 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ dürfen Brüstungen und Geländer bei einer Dachneigung von 0° bis 5° die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Brüstungshöhe wird vertikal gemessen ab der jeweiligen Oberkante Rohdecke.

## **1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die maximale Grundflächenzahl für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

## **1.4 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

- 1.5 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) und § 23 (5) Satz 2 BauNVO)**  
Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rhein-  
arche sind Garagen und Carports (als mindestens an drei Seiten offene, über-  
dachte Stellplätze) nicht zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind nur  
innerhalb der speziell festgesetzten Zone (ST) zulässig.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur  
und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B.  
Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterra-  
sen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet  
oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens  
durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.6.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbe-  
leuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten mit  
geringem UV-Anteil in warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin). Die  
Beleuchtung ist gezielt auf Wege und Straßen auszurichten und darf nicht seitlich  
oder nach oben abstrahlen. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu hal-  
ten.
- 1.6.4 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller sind wasserdicht und  
auftriebssicher auszuführen.
- 1.6.5 Auf der mit F 1 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der „Parkan-  
lage“ ist eine Wiese mit Gehölzpflanzungen und Saumstrukturen wie folgt anzu-  
legen:
- Pflanzung von Strauchgruppen auf mindestens 30% bis 50 % der Gesamtflä-  
che; Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbe-  
richt.  
Hinweis: Die Anlage einer Trüffelpflanzung unter Haselsträuchern auf einer  
Teilfläche ist zulässig.
  - Anlage von Saumstrukturen auf mindestens 10% der Fläche.
  - Verjüngungspflege der Sträucher durch ein partielles „auf-den-Stock-setzen“;  
erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
  - Jährliche ein- bis zweischürige Mahd der Wiese mit Erhalt von mindestens 10  
% Saumbereichen, die alternierend gemäht werden.
  - Abtrag des Mahdguts.
  - Eine zusätzliche Düngung der Wiesenflächen ist nicht zulässig.
  - Anlage einer dauerbegrünteren Rebanlage auf einer Fläche von zwischen 700  
m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>; die Rebanlage ist nach Kriterien des umweltschonenden  
Weinbaus zu bewirtschaften.
- 1.6.6 Auf der mit F 2 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der „Parkan-  
lage“ ist eine Wiese mit Gehölzpflanzungen und Saumstrukturen wie folgt anzu-  
legen:

- Pflanzung von Strauchgruppen auf mindestens 30% bis 50 % der Gesamtfläche; Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht
  - Anlage von Saumstrukturen auf mindestens 10% der Fläche.
  - Verjüngungspflege der Sträucher durch ein partielles „auf-den-Stock-setzen“; erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
  - Jährliche ein- bis zweischürige Mahd der Wiese mit Erhalt von mindestens 10 % Saumbereichen, die alternierend gemäht werden.
  - Abtrag des Mahdguts.
  - Eine zusätzliche Düngung der Wiesenflächen ist nicht zulässig.
- 1.6.7 Auf der mit F 3 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist eine extensiv genutzte Wiese wie folgt anzulegen:
- Ansaat mit heimischem, autochthonem Saatgut.
  - Anlage von Saumstrukturen auf der am westlichen Gebietsrand liegenden Grünlandfläche (Teilfläche 1) auf mindestens 10% der Fläche.
  - Jährliche ein- bis zweischürige Mahd der Wiesen mit Erhalt von mindestens 10 % Saumbereichen (Teilfläche 1), die alternierend gemäht werden.
  - Auf der Teilfläche II (Lärmschutzwall) ist die Anpflanzung einzelner Gehölzgruppen zulässig.
  - Abtrag des Mahdguts.
  - Eine zusätzliche Düngung der Flächen ist nicht zulässig.
- 1.6.8 Auf der mit F 4 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der „Parkanlage“ ist eine Streuobstwiese wie folgt anzulegen:
- Ansaat mit heimischem, autochthonem Saatgut.
  - Pflanzung eines hochstämmiger Obstbaums pro 140 m<sup>2</sup>; der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 10 m betragen; Obstbaumarten siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.
  - Regelmäßiger Erziehungsschnitt junger Obstbäume; danach regelmäßiger Erhaltungsschnitt.
  - Einbringen von mindestens einer Greifvogel-Stange auf der Wiese.
  - jährliche Mahd der Wiese ab Juni, eventuell zusätzliche zweite Mahd ab August.
  - Abtrag des Mahdguts.
- 1.6.9 Auf der mit F 6 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) eine artenreiche Magerwiese mit struktureichen Bereichen wie folgt anzulegen:
- Mahdgutauftrag zur Artenanreicherung des aktuellen Bestandes.
  - Jährliche Mahd ab Juni der Wiese mit Erhalt von Saumbereichen auf mindestens 10 % der Fläche; eventuell eine zusätzliche zweite Mahd ab August und/oder Beweidung mit Schafen.
  - Abtrag des Mahdguts.
  - Einbringen von Totholz und Steinhäufen als Strukturelemente an südexponierter Böschung (Reptilienhabitate).
  - Ergänzungspflanzung von Sträuchern auf der südexponierten Böschung im Norden der Fläche; siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 16

- Pflege der angrenzenden Gehölzbestände nach Bedarf durch partielles „auf-den-Stock-setzen“ zur Verjüngung von Sträuchern und Nachpflanzung ausfallender Gehölze.
  - Erhalt des aktuellen Brombeer-Bestands auf aktueller Fläche durch jährliche Pflege der Randbereiche mit dem Freischneider.
  - Verjüngungspflege des Brombeerbestands alle 3 Jahre auf 30% der Bestandsfläche mit dem Freischneider.
  - Entfernung des Schnittguts.
- 1.6.10 Auf der mit F 7 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) eine artenreiche Böschungsvegetation mit Einzelsträuchern bzw. Strauchgruppen und Saumstrukturen wie folgt herzustellen:
- Vorbereitung der Westböschung durch Mahd des aktuellen Bestandes.  
Hinweis: Aktuell sind genügend offene Vegetationslücken für die Samen aus dem Mahdgut vorhanden.
  - Ausbringen des Mahdguts aus der Rheinebene von der Walloberfläche auf die Westseite des Lärmschutzwalls zur Artenanreicherung des aktuellen Bestandes im Mai/Juni.
  - Jährliche Mahd der Westböschung ab Juni mit Erhalt von Saumbereichen auf 10 % der Fläche, eventuell zusätzliche zweite Mahd ab August (flächig oder nur partiell).
  - Abtrag des Mahdguts.
  - Pflanzung von mindestens 50 dornartigen Sträuchern wie Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crateagus monogynna*) und eventuell Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), einzeln und/oder in kleinen Gruppen.
  - Verjüngungspflege der Sträucher durch partielles „auf-den-Stock-setzen“; erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
  - Entfernung des Schnittguts.
- 1.6.11 Auf der mit F 9 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der „Parkanlage“ ist eine artenreiche Magerwiese mit extensiver Wiesennutzung und Saumstrukturen wie folgt anzulegen:
- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen, Eggen ohne zusätzlichen Bodenauftrag.
  - Herstellung einer Magerwiese mit Mahdgutauftrag von einer artenreichen Flachlandmähwiese im Mai/Juni.
  - Jährliche Mahd der Wiese ab Juni mit Erhalt von Saumbereichen auf 10 % der Fläche; eventuell zusätzliche zweite Mahd ab August und/oder Beweidung mit Schafen.
  - Abtrag des Mahdguts.
  - Eine zusätzliche Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- 1.6.12 Auf den mit F 10 gekennzeichneten, öffentlichen Grünflächen innerhalb der „Parkanlage“ sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung von mindestens 17 standortgerechten, großkronigen Laubbäumen, Qualität: 4xv, Stammumfang: 18-20 cm; Arten siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.
  - Begrünung der Flächen mit gebietsheimischem Saatgut.
  - Jährliche Mahd der Wiese ab Juni; eventuell zusätzliche zweite Mahd ab August.

- Abtrag des Mahdguts.
  - Eine zusätzliche Düngung der Flächen ist nicht zulässig.
- 1.6.13 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 51 Vogelnistkästen und 25 Fledermauskästen an geeigneten Stellen aufzuhängen. Die Vogelnistkästen und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Vogelnistkästen sind jährlich nach der Brutzeit zu säubern.
- 1.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b, Abs. 6 BauGB)**
- 1.7.1 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.7.2 Gemäß der Planzeichnung sind innerhalb des Planungsgebiets entlang der Rheinterrasse mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume und Nadelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zu pflanzen sind mindestens 94 Kaisertulpen (Tilia x europaea „Pallida“) und mindestens 10 Waldkiefern (Pinus sylvestris) sowie entlang der Vogesenstraße mindestens 21 mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume (Gleditsia triacanthos „Inermis“). Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle oder alternativ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein gleichartiger Baum nachzupflanzen. Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 sowie 10.2. Umweltbericht.
- 1.7.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten zugelassen werden.
- 1.7.4 Auf der mit F 5 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der „Parkanlage“ sind Hecken wie folgt anzulegen:
- Pflanzung von insgesamt fünf Hecken mit heimischen, standortgerechten Sträuchern auf einer Breite von 5 m; Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.
  - Anlage von beidseitig an die jeweilige Hecke angrenzende Saumstreifen auf einer Breite von 2,0 m durch Einsaat mit heimischem, autochthonem Saatgut.
  - Verjüngungspflege der Sträucher durch partielles „auf-den-Stock-setzen“ erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
  - Pflege der Saumstreifen durch alternierende Mahd im Abstand von zwei Jahren.
- 1.7.5 Auf der mit F 8 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist ein geschlossener Gehölzverband mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Die Sträucher sind durch partielles „auf-den-Stock-setzen“ nach mindestens 15 Jahren zu verjüngen.
- 1.7.6 Auf der mit F 11 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung von Feldhecken- oder Gebüschgruppen mit heimischen und standortgerechten Sträuchern auf der Böschungsoberkante des Versickerungsbekens und angrenzenden Freiflächen; es sind mindestens 300 Sträucher zu pflanzen; Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang und in Kap. 10.1 Umweltbericht.

- Verjüngungspflege der Sträucher durch partielles auf-den-Stock-setzen erstmalig nach 12 bis 15 Jahren.
- 1.7.7 Auf der mit F 12 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen.
  - Einbringen von Totholz und Steinhaufen als Strukturelemente am südexponierten Gehölzsaum (Reptilienhabitate).
  - Verjüngungspflege der Feldhecken durch partielles „auf-den-Stock-setzen“.
  - Pflege der Saumstreifen durch alternierende Mahd alle zwei Jahre.
  - Abtrag des Mahdguts.
- 1.7.8 Auf der mit F 13 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche innerhalb der „Parkanlage“ sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Erhalt der bestehenden Streuobstwiese mit Obstbäumen.
  - Pflege der Obstbäume durch Verjüngungsschnitte und Revitalisierungsschnitte.
  - Jährliche Mahd der Wiese ab Juni; eventuell zusätzliche, zweite Mahd ab August.
  - Abtrag des Mahdguts.
- 1.8 Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 (2) BauGB)**
- 1.8.1 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist für die Dauer der Landesgartenschau (01. April bis 31. Oktober 2022) auf der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ (Planausschnitt 1) ein überdachter Gastronomiebetrieb mit Bewirtung und Sitzmöglichkeiten sowie allen sonstigen erforderlichen Anlagen die der Nutzung dienen, zulässig.
- 1.8.2 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist für die Dauer der Landesgartenschau (01. April bis 31. Oktober 2022) auf der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche (Planausschnitt 2) ein überdachter Festplatz für verschiedene Veranstaltungen und Sitzmöglichkeiten sowie allen sonstigen erforderlichen Anlagen die der Nutzung dienen, zulässig.
- 1.8.3 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist für die Dauer der Landesgartenschau (01. April bis 31. Oktober 2022) auf der festgesetzten Fläche für Landwirtschaft (Planausschnitt 3) ein temporärer, unbefestigter Parkplatz zulässig.
- 1.8.4 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind für die Dauer der Landesgartenschau (01. April bis 31. Oktober 2022) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sonstige bauliche Anlagen, die der Landesgartenschau dienen (z.B. Ausstellungsstände, Infostände, Veranstaltungsstände sowie Stände für Ausschank und Verzehr, Klein Bühnen, Kassenhäuser, WC-Anlagen bzw. WC-Container, Lagercontainer) und Einfriedigungen (z.B. Zaun- und Toranlagen) zulässig.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **2.1 Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ sind die Dächer von Hauptgebäuden als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Diese sind mit Ausnahme von begehbaren Terrassenflächen und Wegen mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die begehbaren Terrassenflächen und Wege sind bei der Berechnung im Hinblick auf die Begrünung nicht zu berücksichtigen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.1.3 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) auf der gesamten Dachfläche zulässig. Diese dürfen die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Siehe hierzu Ziffer 1.2.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

### **2.2 Gestaltung der Dächer von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 mit der Zweckbestimmung „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ sind die Dächer von Nebengebäuden als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

### **2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### **2.4 Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf anderen Grundstücken (§ 74 (2) Nrn. 3 und 4 LBO)**

Im Sondergebiet SO 1 sind die zusätzlich erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 4532/11, Gemarkung Neuenburg am Rhein, herzustellen.

**2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser sind geeignete Maßnahmen vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auch in einer Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf ist ebenfalls zu versickern.

### **3 HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 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.

##### **3.1.1 Allgemeine Bestimmungen:**

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des 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.
- 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.

##### **3.1.2 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.

#### **3.2 Altlasten**

Im Plangebiet liegen Teile der Fläche 07581-000 Altstandort „Eigenverbrauchstankanlage Wasser- und Schifffahrtsamt“, die im Beweinsniveau 1 mit Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition) geführt wird.

Der Altstandort befindet sich auf den Flst.-Nrn. 2794/7, 2794/35 und 2795/9 (siehe Planzeichnung).

Sollten sich während Erd-/Tiefbauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z.B. organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch, Fremdbestandteile etc.) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren (Fachtechnik: Tel. Nr. 0761/2187-4466 oder Joachim.Tibi@lkbh.de).

### **3.3 Kulturdenkmal Westbefestigung in der Stadt Neuenburg am Rhein**

Bei der Westbefestigung handelt es sich um militärische Befestigungsanlagen, die ab 1937 errichtet wurden. Seit August 2005 wird die Westbefestigung (Westwall und Luft-Verteidigungs-Zone West) als Ganzes als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes angesehen. Die Erhaltung des Westwalls liegt aus wissenschaftlichen, insbesondere historischen Gründen im öffentlichen Interesse. Die Anlagen dieser Westbefestigung sind pauschal erfasst, es existiert keine systematische Dokumentation der einzelnen Anlagen bzw. Bauwerke.

Aus der Karte „Standorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein“ sind im Bereich des Rheingärtenareals zwei Standorte dokumentiert. Bei den Nrn. 5608 und 5615 handelt es sich um Standorte, die vor Ort als Erhebung/Hügel (HZ3 – potentielle Hohlräume) erkennbar sind.

Sofern es zur Herstellung der geplanten Grünflächen erforderlich ist, in vorhandene Befestigungsanlagen einzugreifen, ist der Fund zu beurteilen und über eine notwendige Dokumentation zu entscheiden. Die konkrete Vorgehensweise ist mit der Denkmalschutzbehörde und dem ehrenamtlich Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege, Herrn Dipl.-Ing. Patrice Wijnands (patrice.wijnands@vewa-ev.de), abzustimmen.

### **3.4 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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.5 Artenschutz**

Um Tötungen von Brutvögeln und deren Küken zu vermeiden, sind die Rodungen von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also vom 01.10. bis 28./ 29.02. eines jeden Jahres.

Der Fällungstermin von Bäumen mit Quartieren für Fledermäuse in Oktober zu legen. Die potenziellen Fledermausquartiere sind unmittelbar vor der Fällung der Bäume auf Fledermausbesatz durch einen Sachverständigen zu überprüfen.

Der Abriss des Rheinwärterhauses sollte in den Wintermonaten von November bis Februar abgerissen werden. Eine Kontrolle der möglichen Quartiere ist vor Abriss der Gebäude durch eine Fledermaus - Sachverständigen zu erfolgen.

### **3.6 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes des Tiefbrunnens II Grißheim der Trinkwasserversorgung von Neuenburg am Rhein.

### **3.7 Stromversorgung**

Im Bestand befinden sich Strom- und Beleuchtungskabel, die bei den jetzigen Planungen zu berücksichtigen sind. Notwendige Umverlegungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.

### **3.8 Wasserversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungsleitungen, die nicht beschädigt oder in ihrem Betrieb beeinträchtigt werden dürfen. In der Mühlhauser Straße/Rheinwaldstraße sowie an der Ecke Mühlhauser Straße/ Rheinhafenstraße werden durch die bnNETZE GmbH die Bestandsleitungen erneuert.

Planauskünfte sind bei der regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz bzw. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

### **3.9 Hausanschlüsse**

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt.

Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

### **3.10 Bahnanlagen**

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

### **3.11 Löschwasserversorgung**

Im Bereich des geplanten Landesgartenschaugebietes ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

### **3.12 Hydranten**

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

### **3.13 Rettungswege**

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

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

### **3.14 Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet Talauenschotter der Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster hingewiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **3.15 Kampfmittel**

Gemäß einer durchgeführten Luftbildauswertung, ist im gesamten Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen. Derzeit erfolgt eine Kampfmittelsondierung. Kampfmittel, welche gefunden werden, werden entsprechend entfernt. Nach der Sondierung wird von einer Kampfmittelfreiheit, bis zur für die Umsetzung der Maßnahme notwendigen Eingriffstiefe, ausgegangen. Für den Bereich F6 (Naturschutzbereich) sind zurzeit keine Kampfmittelsondierungen vorgesehen, da hier davon ausgegangen wird, dass es keine Eingriffe in den Boden gibt.

### 3.16 Landwirtschaft

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, d.h. noch in der Planungsphase zu beteiligen.

Auf Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR) in Anspruch genommen werden. Dies ist bei ggf. zu schließenden Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass die geplante Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nicht zu einer Doppelförderung führt. Der Bewirtschafter der Fläche/Vertragsnehmer ist vom Maßnahmenträger auf diese Vorgaben hinzuweisen.

### 3.17 Grundwasser

Insbesondere im Hinblick auf das Sondergebiet „Tourismuszentrum mit Rheinarche“ ist im Hochwasserfall mit einem erhöhten Wasserspiegel zu rechnen. D.h., das mit einem deutlichen Anstieg des Grundwassers zu rechnen ist.

Neuenburg am Rhein, den **16. Sep. 2019** **fsp** stadtplanung



*Joachim Schuster*  
Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

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

Der Planverfasser

*C. J.*

## ANHANG

### Pflanzenliste für Pflanzgebote mit heimischen Gehölzen (beispielhafte Vorschlagsliste):

#### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 xv. Hochstämme, in öffentlichen Grünflächen: Mindestgröße 16-18 cm, oder für alle Pflanzungen gültig als Solitär 3xv. 200-250 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

#### Zusammensetzung:

##### Gebietsheimische Baumarten (Neuenburg am Rhein und Baden-Württemberg\*):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Espe / Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere*
Sorbus torminalis	Elsbeere*
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*
Ulmus laevis	Flatter-Ulme*

\*nicht gebietsheimisch in Neuenburg am Rhein, aber gebietsheimisch in Baden-Württemberg (vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) 2001: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg)

##### Obstbaumarten

Juglans regia	Nussbaum
Malus domestica- Sorten	regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus domestica- Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium- Sorten	regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Hedelfinger u.a.)
Schauenberger, Prunus domestica- Sorten	regionaltypische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln
Sorbus domestica	Speierling

##### Gebietsheimische Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides ssp.fluviatilis	Sanddorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Pflanzenliste mit standortfremden Gehölze (Ziergehölze):**

- Mit bienen- und insektenfreundlichen Gehölzen für Parkanlagen

Acer platanoides ‚Cleveland‘	Spitz-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Eleagnus angustifolia	Ölweide
Eurodia hupehensis	Honigbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Kalopanax septemlobus	Baumalaralie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Pharthenocissus	Wilder Wein
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Sophora japonica	Japanischer Schnurrbaum
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Taxus baccata	Eibe
Tilia europaea ‚Pallida‘	Kaiserlinde

**Hinweise:**

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Abs. 4 GemO BW Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO BW oder auf Grund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO BW wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 S. 1 GemO BW jedermann diese Verletzung geltend machen.

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Neuenburg am Rhein, den **04. Dez. 2019**



*Joachim Schuster*  
Joachim Schuster, Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. **49** vom **1. 12. 19**

Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am **1. 12. 19** in Kraft getreten.

Neuenburg am Rhein, den **18. Dez. 2019**



*Joachim Schuster*  
Joachim Schuster, Bürgermeister