Stadt Baden-Baden
Bebauungsplan „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“
Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ferienwohnungen entsprechend § 13a BauNVO.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Baden-Badener Liste unter Ziff. 1.3 bis zu einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,0797. Dabei ist die Verkaufsflächenzahl definiert als das Verhältnis von der Größe der Verkaufsfläche zur Größe der Grundstücksfläche.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Baden-Badener Liste unter Ziff. 1.3 ist nur als Randsortiment und mit direktem Bezug zum Kernsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Sonstiger Einzelhandel, soweit er nicht oben als zulässig eingestuft wird.
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.3 Baden-Badener Liste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel-, Geschenkartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Bauelemente, Baustoffe
(Schnitt-)Blumen	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Beschläge, Eisenwaren
Computer, Kommunikationselektronik	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Drogeriewaren	Boote und Zubehör
Elektroartikel	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Elektrogroßgeräte	Büromöbel und -maschinen
Fahrräder	Erde, Torf
Foto, Video	Farben, Lacke
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Glas, Porzellan, Keramik	Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Gartenhäuser, -geräte

Hausrat, Küchenkleingeräte	Gitter
Kosmetika und Parfümerieartikel	Herde, Öfen
Kunstgewerbe/ Bilder	Holz
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Installationsmaterial
Leder- und Kürschnerwaren	Küchen
Musikalien	Möbel
Nahrungs- und Genussmittel	Pflanzen und -gefäße
Nähmaschinen	Rollläden, Markisen
Optik und Akustik	Werkzeuge
Papier, Schreibwaren, Schulbedarf	Zäune
Pharmazeutika	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sport- und Campingartikel, Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen, Zeitschriften	
Zooartikel	

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse (VG) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß zeichnerischem Teil.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Höhenentwicklung der Gebäude

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut / der Oberkante Flachdach-Attika.

Mit notwendigen technischen Aufbauten, wie beispielsweise Fahrstuhlüberfahrten, Klimaanlagen oder Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um maximal 3,5 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es gilt die **offene Bauweise** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

3.2 Überbaubare Flächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Terrassen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Wärmepumpen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß §14 (1) BauNVO müssen, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nicht überdachte Fahrradabstellplätze.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gemäß §14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise im gesamten Plangebiet zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

(§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

Auf mindestens 20 % der Geschossfläche von neu errichteten Wohngebäuden sind Wohnungen vorzusehen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

7. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

7.1 Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719 in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln (siehe nachfolgende Abbildungen Nr. 1 bis 4). Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Außenbauteile für das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel in 4 m Höhe und für das 2. Obergeschoss und darüber liegende Geschosse anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels in Höhe von 10 m zu erfolgen hat.

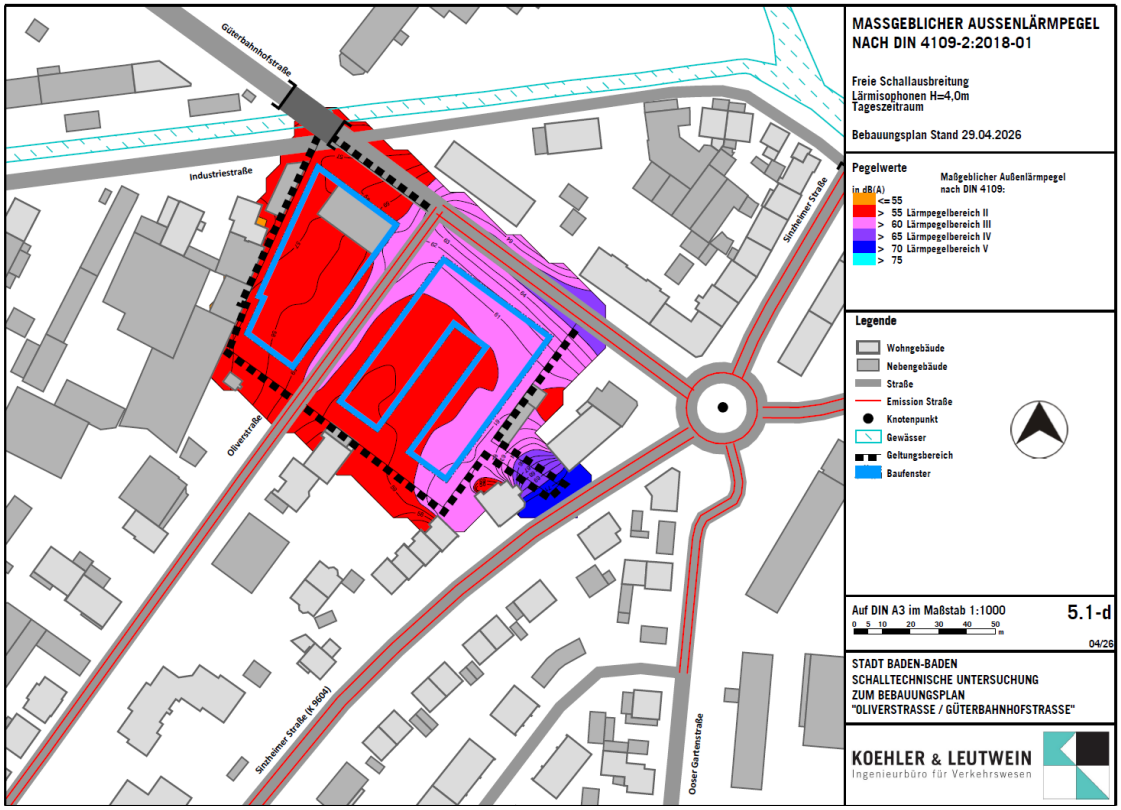

Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel, 4m Höhe, tags (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Köhler & Leutwein

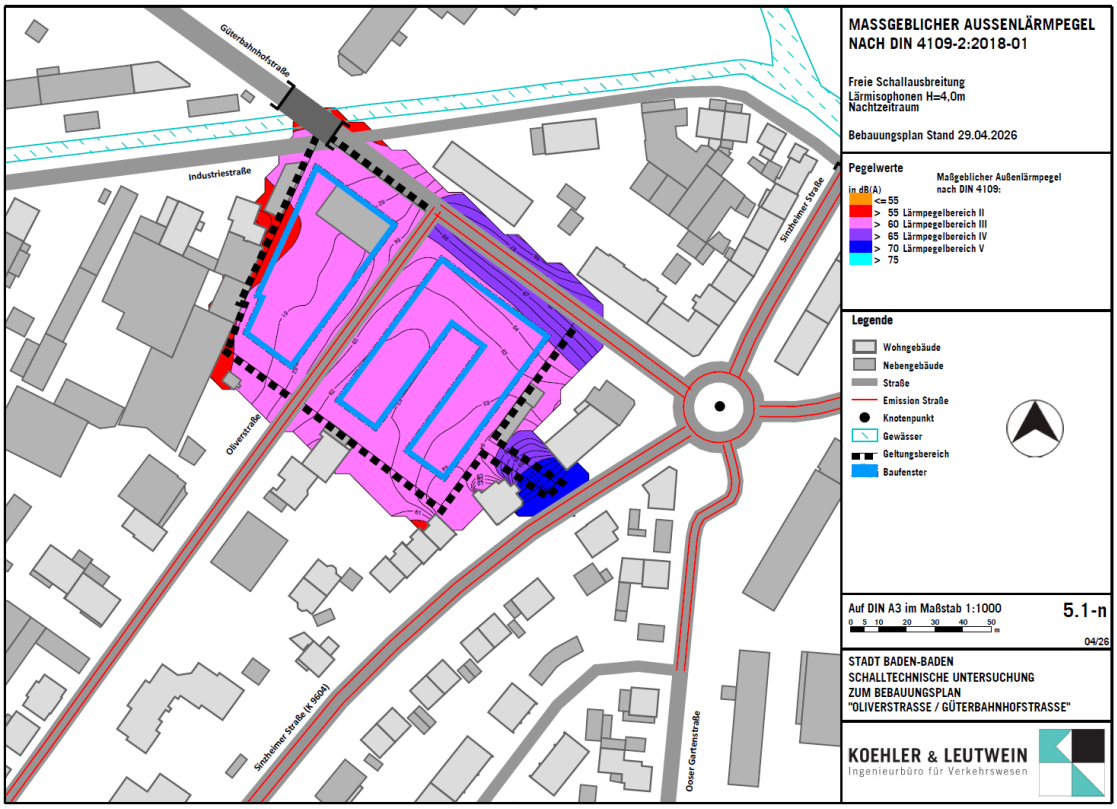

Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel, 4m Höhe, nachts (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Köhler & Leutwein)

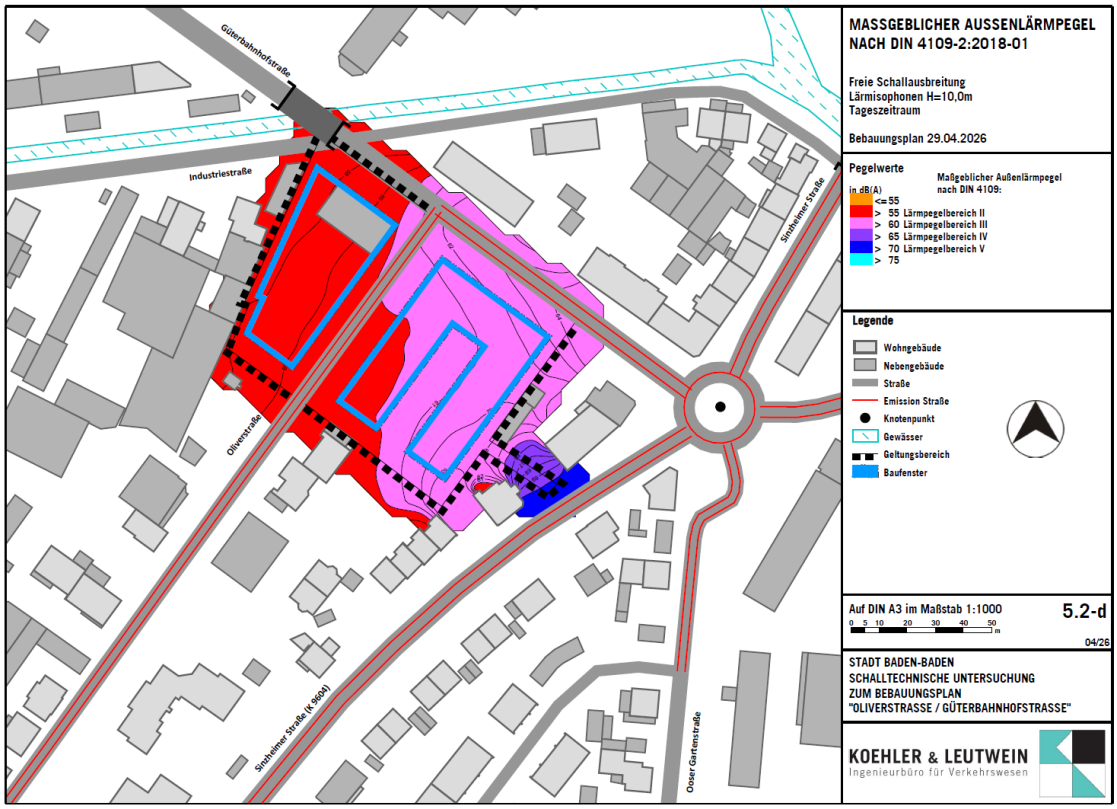

Abbildung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel, 10m Höhe, tags (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Köhler & Leutwein

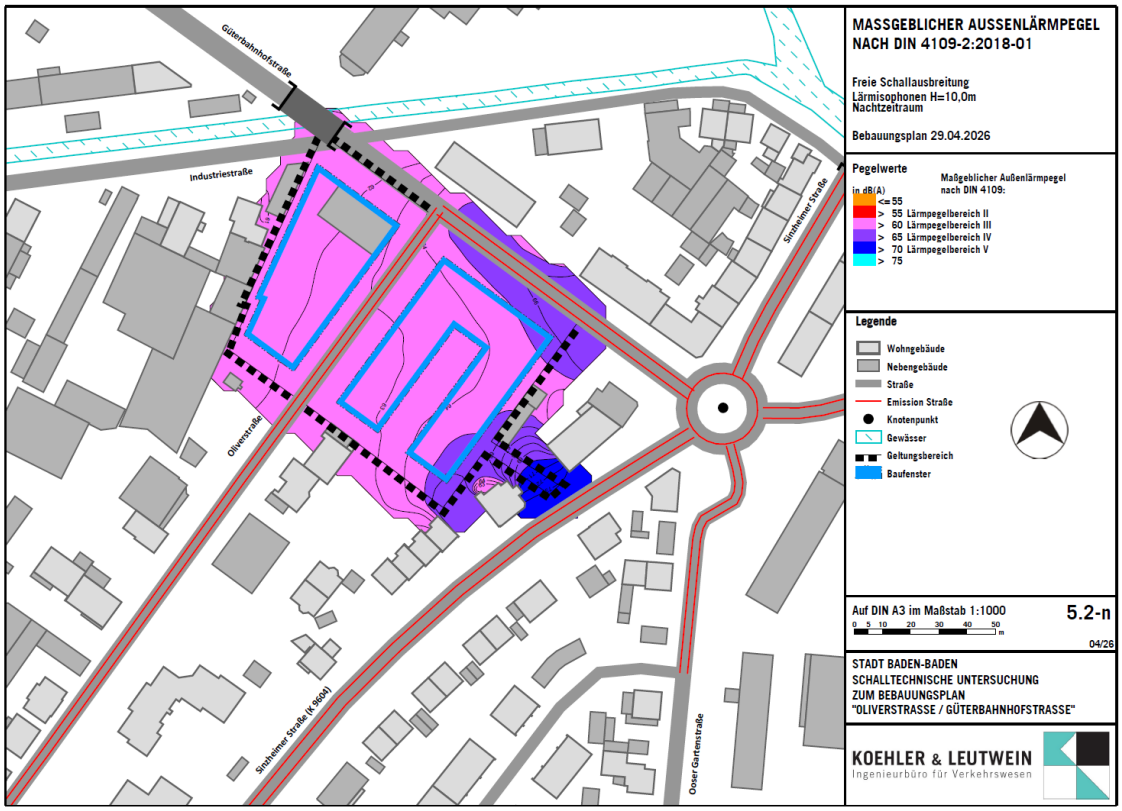

Abbildung 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel, 10m Höhe, nachts (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Köhler & Leutwein)

7.2 Lärmschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 9, Satz (1), Nr. 23, a), bb) wird das Plangebiet gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert.

Es sind in den Teilflächen nur solche betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro qm Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel LR am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent LIK ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente LIK der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte, deren Koordinaten zur konkreten Definition als Festsetzung anzugeben sind.

Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden (siehe Schallgutachten Anlage 5.3):

- Teilfläche 1 LEK= 58/43 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum, bei Fläche F = 1.446,8 m²
- Teilfläche 2 LEK= 56/41 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum, bei Fläche F = 1.058,5 m²

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektoren mit Winkel zum Referenzpunkt (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent	
			Tag (6 bis 22 Uhr)	Nacht (22 bis 6 Uhr)
A	0	72	7	7
B	72	167	0	0
C	167	246	9	9
D	246	0	4	4

Der Referenzpunkt der Richtungssektoren ist mit den UTM-Koordinaten X=440455 m und Y=5403924 m definiert.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt von Bestandsbäumen

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abriss- oder Bauarbeiten ist der erweiterte Kronentraufbereich durch geeignete bauvorbereitende Maßnahmen und Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Eine Überfahrung durch Großgeräte oder Ablagerung von Baumaterialien in diesem Bereich ist unzulässig. Bei einer Kollision mit geplanten Zu- und Ausfahrten kann ein Baumstandort um bis zu 10 m verschoben werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Pflanzgebot 1 (PFG1): Baumpflanzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets

In der in der Planzeichnung im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 12 Laubbäume zu pflanzen. Zu bevorzugen sind Gruppen von Bäumen in einer möglichst großen Artenvielfalt.

Die Neupflanzungen an der Oliverstraße sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie dürfen um maximal 10 m verschoben werden. Für jeden Baum ist eine Pflanzgrube mit mind. 12 cbm Pflanzsubstrat herzustellen.

Geeignete Arten finden sich in der Artenverwendungsliste (Hinweis Nr. 8: Artenverwendungsliste). Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme (große Bäume) mind. 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Hochstämme (kleine bis mittelgroße Bäume) mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mehrstämmige Bäume mind. 3 x verpflanzt, Breite 200-250 cm, Höhe 300-350 cm.

Die Lage der Bäume ist im Genehmigungsverfahren mit einem Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

8.3 Pflanzgebot 2 (PFG2): Begrünung des allgemeinen Wohngebiets

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist großflächig zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Ein Flächenanteil von mind. 70 % muss als unversiegelte Fläche nachgewiesen werden. Geeignete Pflanzenarten für Strauchflächen und Einzelsträucher sind aus der Artenverwendungsliste (Hinweis Nr. 8: Artenverwendungsliste) auszuwählen.

8.4 Pflanzgebot 3 (PFG3): Baumpflanzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind insgesamt 4 Laubbäume an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten zu pflanzen. Die Standorte dürfen um maximal 10 m verschoben werden. Für jeden Baum ist eine Pflanzgrube mit mind. 12 cbm herzustellen.

Geeignete Arten finden sich in der Artenverwendungsliste (Hinweis Nr. 8: Artenverwendungsliste). Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme (große Bäume) mind. 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Hochstämme (kleine bis mittelgroße Bäume) mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mehrstämmige Bäume mind. 3 x verpflanzt, Breite 200-250 cm, Höhe 300-350 cm.

8.5 Pflanzgebot 4 (PFG4): Baumpflanzungen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind insgesamt 12 Laubbäume an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten zu pflanzen. Die Standorte dürfen um maximal 10 m verschoben werden. Für jeden Baum ist eine Pflanzgrube mit mind. 12 cbm herzustellen.

Geeignete Arten finden sich in der Artenverwendungsliste (Hinweis Nr. 8: Artenverwendungsliste). Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme (große Bäume) mind. 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Hochstämme (kleine bis mittelgroße Bäume) mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mehrstämmige Bäume mind. 3 x verpflanzt, Breite 200-250 cm, Höhe 300-350 cm.

8.6 Pflanzgebot 5 (PFG5): Heckenpflanzung im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets

Innerhalb der in der Planzeichnung im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine durchgängige Hecke mit mind. 24 m Länge, mind. 0,80 m Breite und max. 1,80 m Höhe anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Für regelmäßig geschnittene Hecken finden sich geeignete Arten in der Artenverwendungsliste (Hinweis Nr. 8: Artenverwendungsliste).

8.7 Pflanzgebot 6 (PFG6): Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 6 Grad Neigung sind zu begrünen. (Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachterrassen im Bereich des Staffelgeschosses und Oberlichter).

Die Substratstärke für die Dachbegrünungen muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünungen sind in Form einer naturnahen Kraut-Sedum Trockenwiese auszuführen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

9. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einem Geh- und Leitungsrecht belegte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Baden-Baden und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dächer

Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit 0° - 6° Dachneigung zulässig. Auf die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern unter Ziff. 7.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind ausnahmsweise auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

3. Werbeanlagen

3.1 Allgemeine Vorgaben

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

Auf die Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung unter Ziff. 7.4 der nachrichtlichen Übernahmen wird verwiesen.

3.2 Werbeanlagen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets

Werbeanlagen sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

3.3 Werbeanlagen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets Werbeanlagen am Gebäude

Die Summe aller Werbeanlagen an Gebäuden darf pro Fassadenseite 15% der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Zur Fassade im Sinne dieser Festsetzung zählt die Summe der senkrechten Außenwandflächen eines Gebäudes, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Attika bzw. Traufe, einschließlich der Fenster- und Türöffnungen, jedoch ohne Vorbauten wie Balkone, Loggien und Erker.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind pro Betrieb zulässig:

- max. 2 freistehende Schilder mit einer max. Fläche von je 7,0 qm und einer Höhe von max. 4,0m
- max. 6 freistehende Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 8,0 m

4. Einfriedungen

Zulässige Einfriedungsarten sind:

- Geschnittene Hecken
- Metallstabzäune

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Hecken im Bereich des allgemeinen Wohngebiets. Diese sind bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.

5. Abfallbehälterstandplätze

Standplätze für Abfallbehälter sind entweder innerhalb von Gebäuden unterzubringen oder mit einem allseitigem Sichtschutz zu versehen.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Für die Herstellung der befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Terrassen sowie Lager- und Hofflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Terrassen sowie Lager- und Hofflächen benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserwirtschaft

Das Entwässerungskonzept ist mit den Stadtwerken, Tätigkeitsbereich Entsorgung abzustimmen. Die Grundstückentwässerungsanlagen sind im Trennsystem zu erstellen.

Bei der Planung, der Ausführung und dem Betrieb der Abwasserbeseitigungsanlagen sind die Vorschriften der Satzung über die öffentliche Entwässerung in der Stadt Baden-Baden in der zum Zeitpunkt der Anwendung der Satzung aktuellen Fassung zu beachten.

Zu beachten ist, dass gemäß den Anschlussbedingungen der Kommune die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz beschränkt ist. Die maximal zulässige Einleitmenge beträgt 10 l/s/Hektar.

2. Abfallwirtschaftssatzung

Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Baden-Baden in der zum Zeitpunkt der Anwendung der Satzung aktuellen Fassung.

3. Baumschutzsatzung

Satzung über den Schutz von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Baden-Baden in der zum Zeitpunkt der Anwendung der Satzung aktuellen Fassung.

4. Thermalquellenschutzverordnung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich nach der Thermalquellenschutzverordnung in der weiteren Schutzzone (Zone III) (§ 4 Thermalquellenschutzverordnung). Die Vorschriften der Thermalquellenschutzverordnung sind zu beachten.

5. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in der III/IIIA nach der Wasserschutzgebietsverordnung des GGW Sandweier. Die Vorschriften der Verordnungen sind zu beachten.

6. Hochwasser

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 76 WHG, 65 WG, da es von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) betroffen ist. Andere Teile des Geltungsbereichs sind von einem Extremhochwasser (HQextrem) betroffen.

Unabhängig vom geltenden Bebauungsplan ist gemäß WHG §78 Absatz 4 in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches zunächst untersagt.

Nach WHG §78 Absatz 5 kann die zuständige Behörde aber abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

<u>Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich von verloren gehendem Rückhalteraum</u>

Im Worst-Case-Ansatz geht auf den Flurstücken bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ein Retentionsvolumen von 101,38 m³ verloren. Der Ausgleich des Rückhaltevolumens muss nach der Stadt Baden-Baden umfang-, funktions- und zeitgleich durch eine Abgrabung bzw. Geländeanpassung auf dem Grundstück erfolgen. Die Festlegung der Ausgleichsfläche obliegt dem Bauherrn.

<u>Hochwasserangepasstes Bauen</u>

Die genaue Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im Überschwemmungsgebiet ist in Anlage 2.2 des wasserwirtschaftlichen Fachgutachtens (Lindschulte, 31.03.2026) zu sehen.

Eine verbindliche Festlegung der Fußbodenhöhe liegt nicht vor. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes gegenüber dem HQ100-Ereignis wird unter Ansatz eines Freibords von 0,20 m eine Mindesthöhe der Oberkante FFB von 127,39 m auf Flurstück 4047/5 und 127,29 m auf Flurstück 4047/4 und 4047/21 empfohlen. Die endgültige Festlegung ist im weiteren Planungsverlauf vorzunehmen. Zur Verhinderung von Hochwasserschäden im Erdgeschoss empfehlen wir folgende Maßnahmen:

- Mobile Dammbalkensysteme vor den Eingangstüren und bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss
- Fensterbrüstung muss über Bemessungswasserstand liegen
- Sperrputz
- Rückstauklappen gegen Eindringen aus der Kanalisation

Bei einer Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine Hochwasserschäden zu erwarten.

7. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen notwendig:

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Rodungen von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar (Vögel)

Durch Rodungen im Wirkbereich können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Um zu vermeiden, dass die oberflächlich überwinternde Mauereidechse geschädigt wird, muss die Rodung in zwei Schritten erfolgen. Im ersten Schritt werden zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar die Gehölze oberirdisch zurückgeschnitten und die Wurzeln im Boden belassen. Die Wurzeln werden erst entfernt, sobald die Mauereidechsen ab 1. März wieder aktiv sind und selbstständig ausweichen und flüchten können.

V2 Aufteilung des Baufeldes in Bauabschnitte

Um das im Westen des Geltungsbereichs liegende potenzielle Vorkommen der Mauereidechse zu schützen, sollte das mögliche Habitat im Südwesten abgegrenzt werden. Das heißt, dass die Fläche, auf der potenziell Mauereidechsen vorkommen können, vom Rest des Baufeldes abgetrennt wird. Derzeit gibt es noch keine finale Hochbauplanung, daher kann nur auf dieser Basis eine grobe Empfehlung dafür beschrieben werden, wie dies realisiert werden kann. Ein wahrscheinliches Vorkommen der allochthonen Mauereidechsenunterart liegt im Westen des Geltungsbereiches. Dieser Bereich sollte mit einem Reptilienschutzzaun vom Rest des Baufeldes ausgegrenzt werden, nach Westen und Süden hin aber offen sein, so dass Tiere abwandern können. Idealerweise sollte der Zaun nach Norden und Süden

verlängert aufgestellt werden, um eine gewisse Leitfunktion aufzuweisen (Siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 5: Geltungsbereich (gelbe Fläche) mit potenziellem Mauereidechsen-Habitat (violette Fläche) und Reptilienschutzzaun (schwarze Linie) (Quelle: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Ökologische Leistungen Fußer)

Der mindestens 50 cm hohe Zaun muss vor Beginn der Bauarbeiten stehen und wird erst nach Fertigstellung der Bauarbeiten / Begrünung inklusive Gehölzpflanzungen abgebaut. Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen und ca. 10-20 cm in den Boden eingegraben werden, damit ein Unterwandern verhindert wird. Die Pfosten sind dabei so zu setzen, dass keine Mauereidechsen von der ausgegrenzten Fläche in das Baufeld einwandern können (Pfosten stehen auf der Seite des Baufeldes). In dieser ausgegrenzten Fläche dürfen keine Erdarbeiten stattfinden. Um die Mauereidechsen zu vergrämen und eine Schädigung der Tiere durch Baumaßnahmen zu vermeiden, sollten allerdings alle potenziell von der Mauereidechse genutzten Strukturen entfernt werden. Dementsprechend sind die Gehölze oberirdisch zurückzuschneiden und Material wegzuräumen (u. a. Altreifen, Metallgitterboxen, Container). Um nicht erneut Strukturen für die Mauereidechsen zu schaffen, ist auf die Lagerung von Baustoffen sowie auf das Abstellen von Maschinen / Geräten zu verzichten. Dennoch sind Störungen

(Immissionen durch Licht, Lärm, Staub, Flüssigkeiten u. ä.) im ausgegrenzten Bereich und im näheren Umfeld auf das Geringste zu reduzieren.

Nachdem der Großteil des Geltungsbereichs bebaut wurde, kann der Zaun geöffnet werden und im westlichen Bereich mit dem Bau begonnen werden. Auf Grund der vorherigen Entnahme des gelagerten Materials und der Rodung der Hecke als Versteckplätze wird mit einem Vergrämungseffekt und einem daraus resultierenden niedrigeren Bestand an Mauereidechsen gerechnet. Diese Tiere können dann bei der Inanspruchnahme des westlichen Teils auf die restliche Fläche aktiv ausweichen.

Die Aufteilung der Bauabschnitte und die entsprechende Zaunstellung ist von einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

V3 Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes

Um Eidechsen zu schützen, ist vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Dieser ist so zu installieren, dass Eidechsen nicht in das Baufeld und die BE-Flächen einwandern können. Im konkreten Fall ist der Zaun so aufzubauen, dass die Bereiche mit hohem Potenzial für Eidechsen im Westen von den übrigen Teilabschnitten getrennt werden. Dadurch wird verhindert, dass Mauereidechsen während der Bauphase in das restliche Baufeld und die BE-Flächen einwandern können.

V4 Abfang und Umsetzung von Mauereidechsen innerhalb des Vorhabensbereiches

Nach Zaunstellung und vor Inanspruchnahme der östlichen Teilfläche ist diese nochmals auf Eidechsen zu kontrollieren. Gegebenenfalls gefundene Tiere sind auf die hinter dem Zaun gelegene westliche Teilfläche mit erhöhtem Eidechsen-Potenzial umzusetzen.

7.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

A1 Gehölzpflanzungen

Als Ausgleich für den Verlust der Gehölze (Bäume und Sträucher) sind im Geltungsbereich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Baden-Baden Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Derzeit liegt aufgrund der nicht abgeschlossenen Planung des Bauvorhabens noch keine konkrete Planung zur Begrünung der Freiflächen vor. Empfohlen wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 und die Verwendung gebietseigener, standorttypischer Gehölze. Ist dies nicht möglich, sollten Gehölze mit einer hohen ökologischen Wertigkeit gepflanzt werden. In Absprache mit der UNB würde als spätblühende, immergrüne und dichtwachsende Art beispielsweise Efeu in Frage kommen. Dieser liefert spät im Jahr noch Nektar und bietet Versteck- und Brutmöglichkeiten für Vögel.

CEF1 Aufhängen von Nistkästen

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Baden-Baden sollen nach Abschluss der Bauarbeiten im Geltungsbereich oder vor Beginn der Arbeiten in näherer Umgebung verschiedene Nistkästen für die gebäudebrütenden Vogelarten Mauersegler und Haussperling sowie für Fledermäuse aufgehängt werden. Alternativ ist auch das Anbringen an Stangen oder sonstigen Bauwerken innerhalb oder in näherer Umgebung des Planbereichs möglich. Die Kästen müssen in einer Mindesthöhe von 2-3 m (Mauersegler ab 4 m) angebracht sein, sind jährlich zu reinigen und dabei auf ihre Funktionsweise zu überprüfen. Folgende Kästen werden vorgeschlagen:

- 5 Nistkästen für Haussperlinge (Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP / Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge oder vergleichbares Produkt)
- 5 Nistkästen für Mauersegler (Hasselfeldt Mauersegler Fassadennistkasten mit Einflug von unten oder vergleichbares Produkt)
- 5 selbstreinigende Tagquartiere für Fledermäuse (Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ / Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier mittelgroß oder vergleichbares Produkt)

Für die Überwachung bzw. Dokumentation und die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Weitere Informationen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

7.3 Abbruch von Gebäuden

Abzubrechende Bestandsgebäude müssen vorab auf gebäudebewohnende geschützte Tierarten (z.B. Haussperlinge, Hausrotschwanz, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse) überprüft werden. Werden Hinweise auf geschützte Arten gefunden, sind die Abrisszeiten und ggf. weitergehende notwendige Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde in Abhängigkeit der für die jeweilige Art zu beachtenden Schutzzeiten abzustimmen.

7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung einer Anlockwirkung von Insekten und Fledermäusen sind die Außenbeleuchtungen (sowie Beleuchtungen von Werbeanlagen) insektenfreundlich nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen. Nach dem derzeitigen Stand der Technik gelten folgende Mindestanforderungen:

- Verwendung von Leuchtmittel mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin).
- Verwendung von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Insektenfreundliche Konstruktion der Leuchtengehäuse (Staubdicht, d.h. dicht gegen Eindringen von Insekten, Oberflächentemperatur des Gehäuses max. 40°C).

- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, d.h. keine Lichtabstrahlungen in die Horizontale (Full-Cut-Off-Beleuchtung).
- Einsatz von Zeit oder Sensor gesteuerten Abschaltvorrichtungen (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Dimmfunktionen, etc.)

7.5 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an spiegelnden Fassaden, Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten:

Glasflächen sind grundsätzlich mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15 %). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird.

Glasbrüstungen, Durchsichten, freistehende Glasflächen, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden.

Fachliche Hinweise dazu gibt es in folgenden Broschüren: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas u. Licht“, 3. überarbeitete Auflage; Schweizerische Vogelwarte Sempach v. M. Rössler, W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022) und „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“, 5. Auflage, Wiener Umweltanwaltschaft, Rössler, M. & Doppler, R. (2022).

7.6 Gestaltung von Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächten

Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben, z. B. durch entsprechende Sicherungen oder Wiederausstiegshilfen.

8. Artenverwendungsliste

Bäume	
Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Cercis siliquatrum	Judasbaum
Celtis australis	Zürgelbaum
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus ornus	Blumenesche

Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus trilobata	Dreiblättriger Apfel
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus yedoensis	Tokyo-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus ilex	Steineiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia tomentosa	Silberlinde
Sträucher	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Elaeagnus ebbingei	Japanische Ölweide
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Spiraea arguta	Spierstrauch
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
versch. Rosenarten	Rose

versch. kleine Weidenarten	Weide
<u>Hecken</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Elaeagnus ebbingei	Japanische Ölweide
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum in Sorten	Liguster
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Taxus baccata	Eibe

1. Altlasten

Die geplante Neubebauung auf den Flächen Flst.-Nr. 4047/5 und Flst.-Nr. 4047/4 ist von drei Altstandorten „AS Schwarzwälder Majolikafabrik“, „AS Tankstelle Sonder“ und dem „AS Maschinenfabrik Schmidt“ betroffen.

Im südlichen Teil des Flurstückes Flst.-Nr. 4047/5 liegt der Altstandort „AS Schwarzwälder Majolikafabrik“. Dieser wird im Altlastenkataster im Stadtteil Baden-Baden als B-Fall geführt (B= im Altlastenkataster belassen). Die Fläche wird im Altlastenkataster geführt, da ein Altlastenverdacht im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes nicht ausgeschlossen werden kann. Infolge der vielfältigen gewerblichen Vornutzung der Fläche von 1907 durch die Schwarzwälder Majolikafabrik und ab 1935 durch die Autoreparaturwerkstatt Ihle, kann das Vorhandensein einer Altlast, verursacht durch stoffliche Einträge in den Untergrund nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Teil des Flurstückes Flst.-Nr. 4047/5, in der Güterbahnhofstraße 1 liegt der Altstandort „AS Tankstelle Sonder“ und wird im Altlastenkataster im Stadtteil Baden-Baden ebenfalls als B-Fall geführt. Die Tankstelle wurde von 1967 bis 1990 genutzt. Im Jahr 1990 wurden die unterirdischen Tanks ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass im Untergrund mit entsorgungsrelevanten Belastungen zu rechnen ist, weshalb anfallender Erdaushub voraussichtlich nicht frei verwertbar sein wird.

Speziell für das Grundstück Flst.-Nr. 4047/5 liegen keine konkreten technischen Untersuchungsergebnisse vor. Auf Grund der beantragten Neubebauung, besteht im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ein Handlungsbedarf, da ein Altlastenverdacht nicht völlig auszuschließen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Altlastenverdacht vor Erteilung einer Baugenehmigung auszuräumen ist.

Das Flurstück FIst.-Nr. 4047/4 liegt innerhalb der Ausdehnung des Altstandort „AS Maschinenfabrik Schmidt“. Die Fläche wird im Altlastenkataster im Stadtteil Baden-Baden als B-Fall (B = belassen) geführt. Bei technischer Erkundungsmaßnahmen im Jahr 2001 wurden erhöhte Gehalte an Blei, Kupfer und Zink im Untergrund festgestellt. Ein Handlungsbedarf lässt sich hieraus derzeit nicht ableiten. Bei früheren Erkundungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Flurstückes wurden erhöhte PAK-Belastungen der Auffüllung festgestellt, die aber insbesondere wegen der großflächigen Versiegelung durch die geplante und auch realisierte Bebauung auf der Fläche verbleiben konnten. Bei Erdbaumaßnahmen ist allerdings mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen zu rechnen, d.h. anfallender Erdaushub ist gemäß seinen Belastungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Fall einer geplanten technischen Erkundungsmaßnahme der Altstandorte, sind die Erkundungsbohrungen frühzeitig der Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz anzuzeigen. Bei Eingriffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Sofern bereits Erkundungen durchgeführt wurden, sind die Gutachten /Analyseergebnisse der Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vorzulegen.

Im Übrigen wird auf Ziff. 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen, wo die Ergebnisse des Bodengutachtens, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, zusammengefasst werden.

2. Multifunktionsgebäude für Telekommunikation

In der Güterbahnhofstraße befindet sich ein Multifunktionsgehäuse der Telekom vor den neu geplanten Mehrfamilienhäusern. Der Standort des Kabelverteilerkastens muss bei der Planung der Gebäude berücksichtigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.