



Landkreis Freudenstadt

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„Intermodales Servicezentrum Horb“
in Horb a. N.-Altheim

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 28.03.2022

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de



**BEBAUUNGSPLAN "INTERMODALES SERVICEZENTRUM HORB"
HORB A.N.-ALTHEIM
STADT HORB, GEMARKUNG ALTHEIM
LANDKREIS FREUDENSTADT**

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Intermodales Servicezentrum Horb“ treten sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Intermodales Servicezentrum Horb“ Horb a.N.-Altheim

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO) § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

Zweckbestimmung: Intermodales Servicezentrum Horb (ISH)

Das Sondergebiet „Intermodales Servicezentrum“ (ISH) dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Freiflächen, die in räumlicher Anbindung an das KV-Terminal dieses funktional ergänzen. Zulässig sind Gebäude und Anlagen für

- Containerreparatur, inkl. Reparatur Fuhrpark
- Containerservice
- Container-Packstation, inkl. Kommissionierung/Veredelung der Umschlagsgüter
- Container-Vermietung, Verkauf und Ankauf
- KFZ-Verladung
- Logistik-Dienstleistungen

Soweit sie dem Betrieb des Intermodalem Servicezentrums oder dem KV Terminal dienen sind außerdem zulässig:

- Betriebstankstelle, inkl. PV-Anlagen, Wasserstoffherstellung
- Lagerhallen und Lagerplätze
- Büronutzungen und Büro- und Verwaltungsgebäude

Containerdepotflächen zur Lagerung von Containern sind innerhalb des Sondergebietes auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragene Höhe von 564,00 m ü.N.N. Von hier aus gemessen ist eine maximale Gebäudehöhe von 40,0 m zulässig.

3.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude länger als 50 m zulässig. Es gilt die überbaubare Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil. Es sind Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 200 m zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen festgesetzt.

7.0 Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Zugunsten der angrenzenden Terminalfläche, für die Ableitung von Starkregenereignissen, ist ein Leitungsrecht festgesetzt.

8.0 Flächen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das gesamte Areal wird im Trennsystem entwässert. Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser (Dachflächen) ist über eine Entwässerungsmulde der südlich gelegenen Rückhaltungs- und Versickerungsanlage zuzuführen. In dieser Anlage ist das Wasser über eine belebte Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen.

Das Schmutzwasser ist an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Horb anzuschließen.

9.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

9.2 Bodenschutz und Gewässer/ Rückhaltung

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer geeigneten Ackerfläche wieder einzubauen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

9.3 Ausführung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Stellplätze, auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

9.4 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden folgende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A1 – A7) festgesetzt:

- **A1:** Ansaat einer blütenreichen Saatmischung für Magerwiesen mittlerer Standorte
- **A2:** Entwicklung von Magerwiesen aus Fettwiesen Pflege: 1-2malige Mahd, keine Düngung, Mähgrut abräumen, 1. Schnitt frühestens zu Beginn der Blüte der bestandsbildenden Gräser
- **A3:** Ansaat einer blütenreichen standortgerechten Saummischung mit Arten aus den mesophytischen Säumen. Auf den Flächen erfolgt kein Oberbodenauftrag. Sukzessionsfläche mit max. 1-maliger Mahd in Abschnitten alle 3 Jahre
- **A4:** Entwicklung von Ruderalvegetation Sukzessionsfläche mit max. 1-maliger Mahd alle 2-3 Jahre
- **A5:** Neu herzustellende Entwässerungsmulde. Ansaat mit einer Staudenmischung frischer bis feuchter Standorte
- **A6:** Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen
- **A7:** Pflanzgebot 1: Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten, geschlossene, mindestens 1- bis 4-reihige Pflanzung

9.5 Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Für beide Tiergruppen ist demnach der Zeitraum außerhalb des 1. März bis 31. Oktober zulässig.

Der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feldsperlings ist durch das Verhängen eines Koloniebrüterkastens mit 3 Nistplätzen an geeigneter Stelle innerhalb oder in der Umgebung des Geltungsbereichs als CEF-Maßnahme auszugleichen. Die Lage des Brüterkastens ist durch eine fachlich geeignete Person zu bestimmen.

Der Verlust der Feldhecken und damit der Brutstätten von Goldammer, Feldsperling, Klappergrasmücke und Bluthänfling ist durch eine Heckenneupflanzung im Umfang von 1.300 m² auszugleichen. Die Hecken sind zweireihig, in der freien Landschaft und bestmöglich in der Nähe des Eingriffsortes anzulegen. Es sind heimische Gehölzarten zu verwenden und für die Eignung als Lebensstätte der Dorngrasmücke auch Dornensträucher zu integrieren. Die Ersatzpflanzung ist als CEF-Maßnahme durchzuführen.

Sonstige Maßnahmen

Zur Vermeidung von Störungen lokaler Fledermausvorkommen sind helle, weitreichende, künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Für die Außenbeleuchtung dürfen nur Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED-Lampen verwendet werden. Die Lampen sind abzuschirmen und die Abstrahlung nach unten bzw. in die von der angrenzenden freien Landschaft abgewandten Seite zu richten. Generell sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verbauen. (s. Hinweise 3.0)

10.0 Ausführung der privaten Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden private Grünflächen als „Verkehrsgrün“ und „extensiv genutzte Wiese“ festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend anzulegen und zu pflegen.

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

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplans sowie des Maßnahmenkonzepts aus dem Umweltbericht sind von den Grundstückseigentümern folgende Anpflanzungen aus der Pflanzliste 1 vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

- Pflanzgebot 1: Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten- geschlossene, mindestens 1- bis 4-reihige Pflanzung
- Pflanzgebot großkronige Laubbäume- der Standort kann um bis zu 5 m verändert werden
- Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

Pflanzliste 1

Großkronige Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Hochstämmige Obstbäume

Äpfel:

Berlepsch
Berner Rosenapfel
Bohnapfel
Brettacher
Danziger Kant
Florina
Jakob Fischer
Jakon Lebel
Kaiser Wilhelm
Remo
Rewena
Rote Sternrenette
Rotfelder Kurzstil
Zaubergäu Renette

Birnen:

Doppelte Philippsbirne
Gellerts Butterbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Hanita
Wangenheims Frühzwetschge
Mirabelle von Nancy

Walnüsse:

Sämlinge oder Veredelungen (kleinerer Wuchs)

Sauerkirschen:

Morellenfeuer
Vowi (Vogtskirsche)

12.0 Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten (Pflanzgebot 1)

Nach Planeintrag sind auf den ausgewiesenen Flächen aus der Pflanzliste 2 heimische Hecken aus standortgerechten Arten, geschlossen und in mindestens 1- bis 4- reihiger Pflanzung anzulegen. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt.

Pflanzliste 2

Sträucher, Gehölze für Hecken

Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	Prunus avium

Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

13.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

14.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In der im Bebauungsplan eingeschriebene Fläche sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche soweit begrenzt sind, dass die im Bebauungsplan festgelegten Emissionskontingente L_{ek} nach der DIN 45691 : 2006- 12 nicht überschritten werden. Die Kontingente sind entsprechend der folgenden Auflistung zu entnehmen.

Emissionskontingente nach L_{ek} nach DIN 45691

Geräuschkontingent L_{ek}, tags = 65 dB(A)

L_{ek}, nachts = 65 dB(A)

Die aus den Emissionskennwerten abgeleiteten Geräuschkontingente gelten für die Summe der auf der betrachteten Fläche vorhandenen Geräuschquellen, unabhängig von einer etwaigen horizontalen oder vertikalen Teilung der Fläche für unterschiedliche Betriebe und Nutzer.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) die nach DIN 45691, Abschnitt 5 das aus der dem Vorhaben zuzuordnenden Gewerbefläche berechneten Immissionskontingent oder ein Wert von 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (nach Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gem. Nr. 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.0 Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

3.0 Beleuchtungsanlagen

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verbauen. Dies umfasst:

- a. Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
 - b. Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
 - c. Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich. Zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen.
 - d. Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
 - e. Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
 - f. Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
 - g. Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
 - h. Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
 - i. Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
 - j. Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
 - k. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchten-bedingte Erhitzung stattfindet).
- Dies trifft insbesondere auf die Vermeidung der Beleuchtung der randlichen Ausgleichsmaßnahmen für Natur u. Landschaft zu.

4.0 Aufschüttungen zur Geländeneivellierung

Im Plangebiet darf nur Bodenmaterial mit naturbedingt (geogen) erhöhten Schadstoffgehalten bis einschließlich Z1.1 eingebaut werden.

Weiter wird im Zuge der Ausführungsarbeiten ein Bodenschutzkonzept erstellt und eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen.

5.0 Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Meißner-Formation und des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Diese werden Bereich von Hangmulden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Horb am Neckar, den 26.10.2022

gez.
Peter Rosenberger
Oberbürgermeister

Rottenburg, den 26.10.2022

gez.
Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner