



GE	Z = III
GRZ = 0,8	FH = 12,0 m TH = 10,0 m
0° - 40°	a

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH maximal zulässige Firsthöhe in Meter
- TH maximal zulässige Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Regenrückhaltung (Entwässerungsgraben)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- HQ 50 Linie
- HQ 100 Linie
- HQ Extrem Linie
- geplante Böschung

Nutzungsschablone

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Firsthöhe max. Traufhöhe
Dachneigung (Örtliche Bauvorschrift)	Bauweise

Stadt Rheinau

Stadtteil Membrechtshofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet-Süd Erweiterung"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	23.09.2020
Frühzeitige Beteiligung	12.10.2020 - 16.11.2020
Offenlage	18.07.2022 - 19.08.2022
Satzungsbeschluss	21.12.2022

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den _____

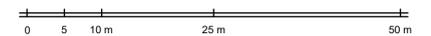
Michael Welsche
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Die Planunterlage nach dem Stand vom 01.10.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Plandaten

M. 1 / 500
Im Planformat: 594 x 740



Planstand: 21.12.2022
Projekt-Nr.: S-15-112
Bearbeiter: Lae / Rei
23.12.21 Plan 500 (23.11.15) dwj



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

Stadt Rheinau

Stadtteil Membrechtshofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet-Süd Erweiterung"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss 23.09.2020
Frühzeitige Beteiligung 12.10.2020 - 16.11.2020
Offenlage 18.07.2022 - 19.08.2022
Satzungsbeschluss 21.12.2022

Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den **08. Feb. 2023**



Schaub

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Die Planunterlage nach dem Stand
vom 01.10.2013 entspricht den Anforderungen
des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes
sowie die zugehörigen planungsrechtlichen
Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit
den hierzu ergangenen Beschlüssen des
Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den **24.01.2023**

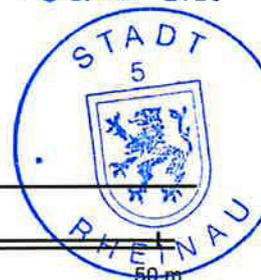
Michael Welsche
Bürgermeister



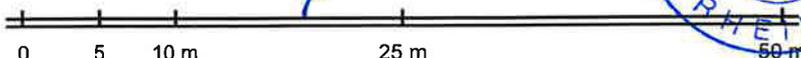
Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt
gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und
somit Tag des Inkrafttretens ist der **03.03.2023**

Michael Welsche
Bürgermeister



Plandaten



M. 1 / 500

Im Planformat: 594 x 740

Planstand: 21.12.2022
Projekt-Nr: S-15-112
Bearbeiter: Lae / Rei
22-12-21 Plan 500 (22-11-14).dwg



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12 - 78098 Freiburg
Fon 0781/368750, www.fsp-stadtplanung.de

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ im Stadtteil Membrechtshofen

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht

Stand: 21.12.2022

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



SATZUNGEN DER STADT RHEINAU

über

- 1) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ und**
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 21.12.2022

- 1) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ (Planzeichnung vom 21.12.2022).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 21.12.2022
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – vom 21.12.2022

2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 21.12.2022
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 21.12.2022

3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung vom 21.12.2022
 - b) Umweltbericht vom November 2022
 - c) Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom November 2022
 - d) Natura 2000-Vorprüfung vom Mai 2022
 - e) Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen vom Mai 2022
 - f) Schalltechnische Untersuchung vom 27.06.2018
 - g) Ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom 29.05.2020
 - h) Erläuterungsbericht (Naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept) vom 16.05.2022
 - i) Ingenieurgeologisches Gutachten für die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd vom 12.11.2020
 - j) Schalltechnische Stellungnahme zur neuen Planzeichnung vom 01.06.2022
 - k) Dokumentation zur Umsiedlung der Zauneidechsen und zur Exposition von Nisthilfen vom November 2022
 - l) Dokumentation zur Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für den Großen Falter vom Dezember 2021

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rheinau, den 24. 01. 2023

Michael Welsche
Bürgermeister



~~Änderungsplan~~ Bebauungsplan genehmigt
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

08. Feb. 2023



Schaub

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Schulz

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 24. 01. 2023

Michael Welsche
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Rheinau, den 03. 03. 2023

Michael Welsche
Bürgermeister



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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind die in § 8 (2) Nrn. 3 und 4 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.

1.1.2 Nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Eigenständige Wohngebäude, die baulich nicht im Zusammenhang mit dem gewerblichen Gebäude stehen, sind unzulässig. Es ist maximal eine Wohneinheit pro Betrieb zulässig.

Hinweis:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Emissionen von benachbarten oder zukünftig entstehenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit einer Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

1.1.3 Im Gewerbegebiet GE sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) unzulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 14

- 1.1.4 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, wenn
- es sich um unselbständige Verkaufsstätten als Teil eines allgemein zulässigen produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes handelt,
 - die Grundflächen max. 10 % der zugehörigen Betriebsgebäude betragen,
 - die Verkaufsflächen max. 200 m² betragen,
 - die selbst hergestellten Sortimente nachweislich min. 75% der Verkaufsflächen belegen und
 - die angebotenen Sortimente von oder in dem zugehörigen Gewerbebetrieb produziert oder verarbeitet werden.
- 1.1.5 Im Gewerbegebiet GE sind Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl (GRZ),
 - der Zahl der Vollgeschosse (Z),
 - der maximalen Firsthöhe (FH) und
 - der maximalen Traufhöhe (TH).
- 1.2.1 Die festgesetzte maximale Firsthöhe wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt und am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.
- 1.2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt und gemessen an dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- 1.2.3 Bei Gebäuden mit Flachdach von 0° bis maximal 5° gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe am höchsten Punkt der Dachfläche.
- 1.2.4 Als unterer Bezugspunkt für die maximale First- und Traufhöhe gilt die Straßenoberkante des nächstgelegenen Punkts der Hebelstraße gemessen in der Mitte des jeweils geplanten Gebäudes.
- 1.2.5 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine, Silos und Antennenanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe bis zu 3,0 m überschreiten.
Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die realisierte Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Als Bauweise gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

- 1.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Carports werden definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB, § 23 (5) BauNVO)
Der im zeichnerischen Teil als Überhangstreifen festgesetzte Bereich entlang der Wendefläche mit einer horizontal gemessenen Breite von 1,5 m ist von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.
- 1.7 Einfahrtbereich** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Zufahrt über die zeichnerisch festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ist unzulässig.
- 1.8 Hochwasserangepasste Bauweise** (§ 9 (1) Nr.16c BauGB)
- 1.8.1 Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.
- 1.8.2 Die Anschlüsse an die Rückhaltung ist mit Rückstauklappen bzw. Rückstausicherungen zu versehen.
- Hinweise:**
Der Schutz baulicher Anlagen vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.
- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 V3 - Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen mit verringerter Anlockwirkung auf Insekten und verringerter Scheuchwirkung auf Fledermäuse bei der Straßen-, Flächen- und Gebäudebeleuchtung (konfliktvermeidende Maßnahme):
Die Beleuchtung von Flächen und Gebäuden ist auf das aus Sicherheitsgründen erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Es sind nur insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum um 590 nm und maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) in vollständig gekapselten Leuchtgehäusen zu verwenden. Die Ausleuchtung darf durch Abschirmungen / Blenden in den unteren Halbraum nur in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen. Eine Abstrahlung in die offene Landschaft, den freien Luftraum und auf die Gehölze der privaten Baugrundstücke wird dadurch vermieden.
- 1.9.2 Kfz- und Fahrradstellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen. Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.
- 1.9.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 14

- 1.9.4 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (Höchstwasserstand HGW) sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Werte	Einheit	Höhe
Höchstwasserstand HGW	[m ü. NN]	rd. 129,2
Mittelwert MGW	[m ü. NN]	rd. 128,05
Niedrigster Wasserstand NGW	[m ü. NN]	rd. 127,1
Schwankungsbreite	[m]	rd. 2,1

- 1.9.5 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

- 1.9.6 Das Bauen im Grundwasser ist grundsätzlich unzulässig. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen (Mittelwert MGW) liegt.

Hinweis:

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes (MGW) sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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

- 1.10.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) oder einer Strauchgruppe aus drei gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

- 1.10.2 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

- 1.10.3 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

- 1.10.4 Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste im Anhang.

Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

- 1.10.5 Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Magerwiese einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Glänzende oder reflektierende Materialien an den Außenwänden der Gebäude sind unzulässig. Ausgenommen sind Glasflächen, die so zu gestalten sind, dass das Risiko für Vogelschlag auf ein Minimum reduziert wird.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Wellfaserzement, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

2.2.3 Flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° von Haupt- und Nebengebäuden (einschließlich Garagen und Carports) sind in der Summe mindestens zu 70% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10,0 cm betragen. „Carports“ werden definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

2.2.4 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), dürfen nur am Gebäude angebracht werden.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen an den Fassaden dürfen eine Fläche von insgesamt 30,0 m² je Fassadenseite nicht überschreiten.

2.3.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

2.3.3 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Überdeckung mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

2.5 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist mit einem Gefälle in die umlaufende Rückhaltung (Entwässerungsgraben) einzuleiten. Die Rückhaltung wird an den Plauelbach angeschlossen, wobei der Abfluss aus dem Gewerbegebiet am Auslauf der Rückhaltung auf 21,5 l/s gedrosselt wird.

Hinweis:

Wenn eine unzulässige Verschmutzung des Regenwassers durch einen Gewerbebetrieb zu erwarten ist, ist eine Regenwasserbehandlungsanlage auf dem Grundstück des Gewerbebetreibenden nachzuweisen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG

Nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz werden Teile des Plangebiets auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQExtrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken oder Durchlässen.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu verhindern, sind gemäß der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2022 und dem Umweltbericht vom November 2022 von der Spang. Fischer. Natzschka GmbH aus Wiesloch, i.V.m. der unter Ziffer 1.9.1 festgesetzten Maßnahme, folgende Maßnahmen artenschutzrechtlich geboten:

4.1.1 A1 - Gestaltung der CEF-Fläche als Lebensraum für die Zauneidechsen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Aufwertung der ca. 75 m nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Gewerbegebiet-Süd Erweiterung" gelegenen Grünlandfläche (Flurstück Nr. 1756). Diese Grünlandfläche soll als CEF-Fläche zur Umsiedlung von Zauneidechsen dienen, die zur Vermeidung von Individuenverlusten von dem besiedelten Bereich im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Gewerbegebiet-Süd Erweiterung" abgefangen werden (Maßnahme Nr. V4).

Die Fläche wird durch die Herstellung von fünf ganzjährig von Zauneidechsen nutzbaren Habitatelementen aus Totholz und Sandlinsen und eine Anpassung des Mahdregimes (zweischürige Staffelmahd) als Habitat für Zauneidechsen gestaltet.

Die Entwicklung der Zauneidechsenpopulation im Bereich der CEF-Fläche wird durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren erfasst.

4.1.2 A2 - Gestaltung der CEF-Fläche als Lebensraum für den Großen Feuerfalter

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird die Grünlandfläche nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Gewerbegebiet-Süd Erweiterung" (Flurstück Nr. 1756) so gestaltet, dass sie vom Großen Feuerfalter als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden kann..

Dazu wird die Grassode in Bereichen mit Vorkommen oxalarmer Ampferarten aus den Baufeldern auf die Grünlandfläche nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Gewerbegebiet-Süd Erweiterung" versetzt (Maßnahme Nr. V2). Die Pflege der Fläche erfolgt durch eine einschürige Streifenmahd. Altgrasstreifen bleiben 3-4 Jahre erhalten.

Die Entwicklung der Habitatausstattung im Bereich der CEF-Fläche wird durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren erfasst.

4.1.3 A3 - Exposition von Nistkästen für Höhlenbrüter (CEF-Maßnahme):

Es sind jeweils zwei für den Feldsperling und die Kohlmeise geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. in Form von zwei Sperlingskoloniehäuser 1 SP und zwei Nisthöhlen 2M/FG Ø 32 mm der Fa. Schwegler oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller) zur Verfügung zu stellen.

Diese Nistmöglichkeiten werden an der Rench (Oberflächengewässer), außerhalb baubedingter Störwirkungen, innerhalb der Aktionsradien der betroffenen Individuen, exponiert. Die genauen Ausbringungsorte der Nistmöglichkeiten sind im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Das Ausbringen der Nistkästen hat spätestens im Februar bzw. vor Beginn der auf die Baumfällungen folgenden Brutsaison statt zu finden.

Die Nistmöglichkeiten sind über einen Zeitraum von fünf Jahren nach erfolgter Ausbringung jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Beschädigte oder abhanden gekommene Nistmöglichkeiten sind zu ersetzen. Die Ergebnisse der Kontrolle sind in Form eines jährlichen Berichts zu dokumentieren. Die Nistmöglichkeiten sind für einen Zeitraum von 25 Jahren zu erhalten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 14

- 4.1.4 V1 - Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Beseitigung von Gehölzen im Vorhabenbereich (konfliktvermeidende Maßnahme):
Sämtliche im Zuge der Erschließung sowie zur Freimachung des Baufeldes erforderlichen Baumfällarbeiten dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des darauf folgenden Jahres und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der nachgewiesenen Vogelarten durchgeführt werden.
- 4.1.5 V2 - Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Beseitigung der krautigen Vegetation im Vorhabenbereich (konfliktvermeidende Maßnahme):
Zwischen Oktober und April bzw. vor der ersten starken Frostperiode vor dem Baubeginn, d. h. nach Ende der Flugphase der zweiten Faltergeneration und vor Beginn der Flugphase der ersten Faltergeneration, sind Bereiche mit Vorkommen oxalarmer Ampferarten innerhalb des Geltungsbereiches abzustechen. Die Ampfer werden auf die CEF-Maßnahmenfläche nordwestlich des Geltungsbereiches verpflanzt.
- 4.1.6 V4 - Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Baustellenbereich (konfliktvermeidende Maßnahme):
Die im Geltungsbereich vorkommenden Zauneidechsen (schätzungsweise 21 adulte Individuen) sind im Frühjahr vor dem Abschieben des Oberbodens mit großer Sorgfalt abzufangen. Dabei ist durch ein gezieltes Entfernen von Versteckmöglichkeiten und die Mahd der Vegetation im Vorhabenbereich im Beisein einer ökologischen Baubegleitung der Fangenerfolg zu maximieren. Die gefangenen Eidechsen sind ohne Zwischenhalt auf der Maßnahmenfläche nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wieder auszusetzen.
Die Umsiedlung ist nach Möglichkeit im Zeitraum März bis Ende Mai eines Jahres bzw. vor der Eiablage der Zauneidechse abzuschließen. Bei unzureichendem Fangenerfolg aufgrund anhaltend ungünstiger Witterung ist eine Verlängerung des genannten Abfangzeitraums vorzunehmen. Die Freigabe der Fläche erfolgt erst, wenn nach mehrfach wiederholtem, intensivem Absuchen der Fangfläche keine Eidechsen mehr im Vorhabenbereich festgestellt werden.
Das Abfangen und das Umsiedeln sind von einer fachkundigen Person mit Praxiserfahrung zu erfolgen. Der Fangenerfolg ist mit Angabe von Altersklasse, Größe und Geschlecht der gefangenen Zauneidechsen zu dokumentieren.
- 4.1.7 V5 - Umzäunung der CEF-Fläche (konfliktvermeidende Maßnahme):
Die Grünlandfläche nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist im Vorfeld der Umsiedlung der Zauneidechsen (siehe Maßnahme Nr. V4) mit einem Schutzzaun zu umgeben. Der Schutzzaun ist so aufzustellen, dass ein Abwandern von Individuen auf angrenzende Flächen auszuschließen ist.
Der Schutzzaun muss bis mindestens nach der ersten Eiablage des auf die Umsiedlung folgenden Kalenderjahres bestehen bleiben.
Der Schutzzaun ist auf seine Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf durch Abdichten in Stand zu setzen. Die Sicherung der fachgerechten Aufstellung des Schutzzaunes hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.
- 4.1.8 V6 - Gestaltung der Fassaden zur Vermeidung von Vogelschlag (konfliktvermeidende Maßnahme):
Vor allem bei höheren Gebäuden am Siedlungsrand, die mit größeren Glasflächen oder spiegelnden Fassaden ausgestattet sind, ist mit erhöhtem Vogelschlag zu rechnen. Spiegelnde Fassaden sind bei den geplanten Gebäuden daher generell

zu vermeiden, ebenso Eckfenster und Durchsichten. Fensterfronten sind so zu gestalten, dass sie von Vögeln als solche wahrgenommen werden können. Dazu stehen folgende Maßnahmen zur Verfügung

- Verwendung lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien und
- flächige, hochwirksame Markierung von Fensterfronten (beliebige Muster, in ausreichender Dichte von außen auf die gesamte Glasfläche aufgebracht).

Greifvogelsilhouetten und UV-Licht reflektierendes oder absorbierendes Glas stellen keine geeigneten Schutz- oder Vermeidungsmaßnahmen dar.

4.1.9 Die fachgerechten Umsetzungen sämtlicher vorgenannter konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen (Ziffer 1.9.1 sowie 4.1.1 bis 4.1.6) müssen grundsätzlich unter Absicherung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Hinsichtlich der Maßnahmen A1, A2 und A3 wird ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren durchgeführt.

4.2 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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.3 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen

4.3.1 Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.

4.3.2 Es ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.

4.3.3 Es ist sicherzustellen, dass keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.

4.3.4 Es ist sicherzustellen, dass bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.

4.3.5 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.

4.3.6 Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 14

4.3.7 In den hochwassergefährdeten Gebieten ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Zudem sind Aspekte der Sicherung von Hochwasserabfluss und -Hochwasserrückhaltung zu berücksichtigen.

4.3.8 Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

4.4 Bodenschutz

4.4.1 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 zu vermeiden.

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

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

4.4.2 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 2,0 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 gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20,0 cm bei Grünanlagen und 30,0 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.5 Altlasten

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

4.6 Geotechnik

4.6.1 Nach dem geologischen Basisdatensatz bilden im westlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm und im übrigen Plangebiet Kiese und Sande der quartären Ortenau-Formation jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

4.6.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

4.6.3 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.7 Erdaushub

4.7.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a (2) BauGB und § 10 Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 1 der LBO sowie § 6 (1) (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

4.7.2 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Planungsgebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

4.7.3 Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.

4.7.4 Die Menge von überschüssigem Bodenaushub ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

4.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zudem befindet sich einiger Entfernung in nordwestlicher Richtung ein landwirtschaftlicher

Betrieb mit Milchviehhaltung. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.9 Abfallwirtschaft

4.9.1 Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

4.9.2 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Rheinau, den

24.01.2023

Michael Welsche
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

08. Feb. 2023



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Schaub

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Rheinau, den

24.01.2023

Bürgermeister



Rheinau, den

03.03.2023

Bürgermeister



ANHANG

Pflanzenliste

Heimische Gehölze

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe
- Hecken: 175 - 200 cm Höhe
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Silber-Pappel*	<i>Populus alba</i>
Feld-Ulme*	<i>Ulmus minor</i>
Regionale Obstsorten z. B.	<i>Malus sp.,</i>
- Berlebsch	<i>Pyrus sp.,</i>
- Goldparmän	<i>Cydonia sp.</i>
- Ulmer Polzeiapfel	
- Kaiser Wilhelm	
- Rheinische	
- Schafsnase	
- Rheinischer Bonapfel	
- Oberreichnische	
- Zweibelapfel	
- Rheinischer	
- Boskoop	
- Brettacher	
- Topaz	
- Gheimrat Oldenburg	
- Volkmarsbirne	
- (Vollmersbirn)	
- Katharinenbirn	
- Rote Mostbirne	
(Rotbirne)	
- Paulsbirne	

Sträucher / Hecken

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zweigfelliger Weißdorn*	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn*	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum*	<i>Fragula alnus</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche*	<i>Prunus padus</i>
Schwarzer Holunder*	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide*	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide*	<i>Salix cinerea</i>
Mandel-Weide*	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide*	<i>Salix viminalis</i>
Gewöhnlicher Schneeball*	<i>Virburnum opulus</i>

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	2
1.3	Bestandssituation	2
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	3
1.4.1	Flächennutzungsplan und Regionalplan	3
1.4.2	Benachbarte Bebauungspläne.....	5
1.5	Planverfahren	5
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Bauweise.....	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	9
3.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	9
3.7	Einfahrtbereich	10
3.8	Versorgungsflächen.....	10
3.9	Ökologische Maßnahmen	10
4	IMMISSIONEN	11
5	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	11
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	12
6.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	12
6.2	Landwirtschaftliche Betriebe	13
6.3	Landwirtschaftliche Emissionen.....	13
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
7.1	Fassaden- und Dachgestaltung	14
7.2	Webeanlagen	14
7.3	Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze.....	15
7.4	Freileitungen.....	15
7.5	Umgang mit Niederschlagswasser.....	15
8	UMWELTBELANGE	16
9	KAMPFMITTEL	16
10	KENNZIFFERN	16
11	KOSTEN.....	17
12	BODENORDNUNG	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Vor dem Hintergrund des knapper werdenden Angebots an frei verfügbaren Gewerbeflächen in Membrechtshofen soll das bestehende Gewerbegebiet an der Hebelstraße erweitert werden. Aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Bündelung emittierender Gewerbebetriebe am südwestlichen Ortsrand von Membrechtshofen sinnvoll.

Die Stadt Rheinau möchte mit der Gewerbegebietserweiterung die Weiterentwicklung bestehender Betriebe fördern und darüber hinaus gehende Neuansiedlungen ermöglichen. Damit sollen Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig neue geschaffen werden.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern und die bauplanungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ aufzustellen. Damit verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der Arbeitsplätze
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktvermeidung zu angrenzenden bestehenden Wohngebieten
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz

1.2 Lage des Plangebiets

Der Standort liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Membrechtshofen. Das ca. 1,85 ha große Plangebiet schließt nordöstlich an die Hebelstraße und damit an bestehende gewerbliche Betriebe an. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet an das landwirtschaftlich genutzte Flst.Nr. 1782, welches wiederum an die Gärten der Wohnbebauung der Moscheroschstraße angrenzt. Südöstlich verläuft ein landwirtschaftlicher Weg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Südwestlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt. Die auf folgender Abbildung erkennbaren Gärten und Nebenanlagen sowie Gehölzstrukturen im Westen wurden bereits entfernt.

Parallel zur südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Plaelbach (Schwellengraben). Nordwestlich des Plangebiets verläuft zudem der Renchkanal.

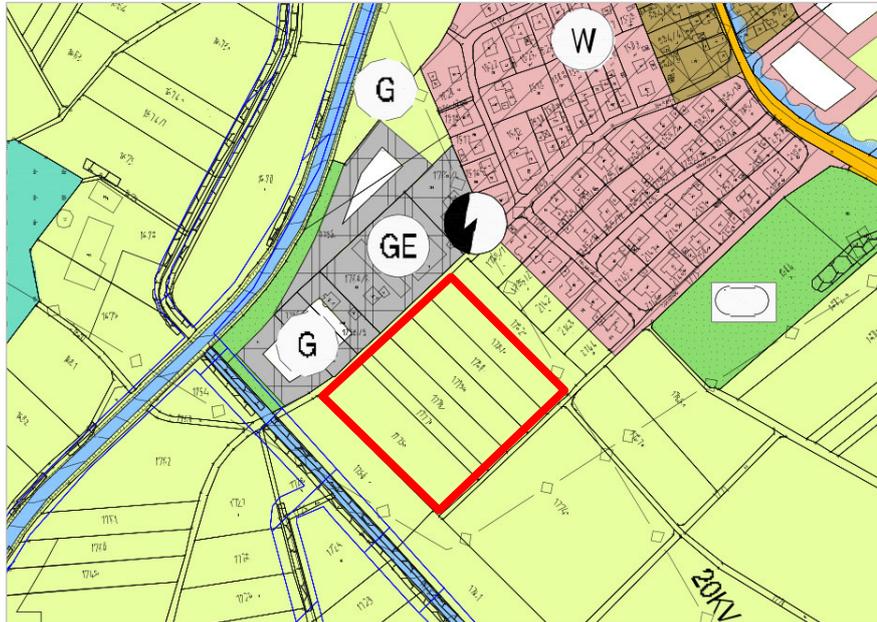


Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Google Maps)

1.4 Planungsrechtliche Situation

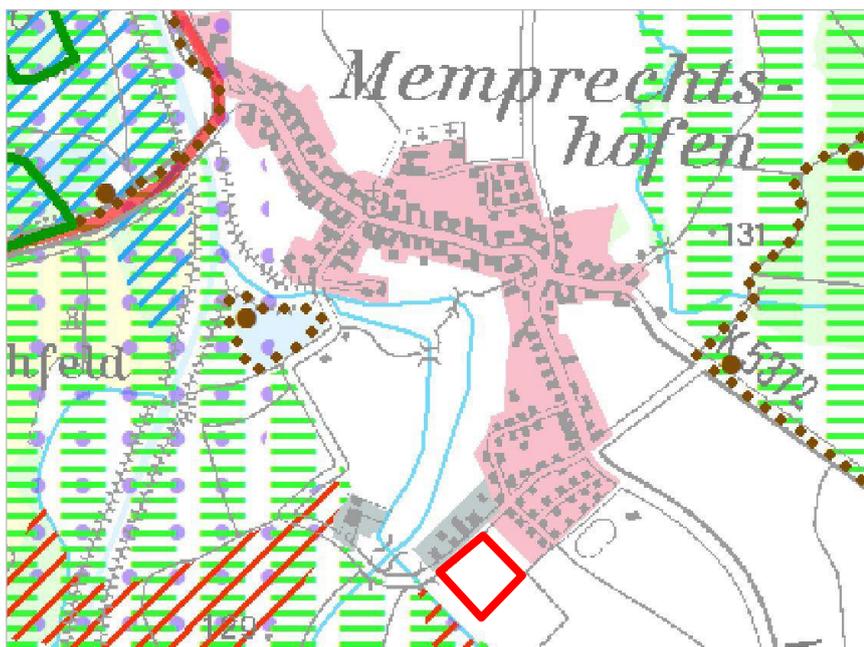
1.4.1 Flächennutzungsplan und Regionalplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das gesamte Plangebiet wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln, weshalb der Flächennutzungsplan geändert werden muss.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017 trifft für den Planbereich keine regionalplanerischen Aussagen.



Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017 (ohne Maßstab)

Die Stadt Rheinau ist laut Plansatz 2.4.2.2 Abs. 2 (G) Regionalplan als Siedlungsbe-
reich Gewerbe, Kategorie C, festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs sollen
für Siedlungsbereiche der Kategorie C Orientierungswerte bis 10 ha für 15 Jahre zu-
grunde gelegt werden. Da man bei einem Bebauungsplan bzw. bei einer punktuellen
Flächennutzungsplanänderung von einem kürzeren Realisierungszeitraum (etwa 3-5
Jahre) ausgeht, gilt ein auf diesen Zeitraum entsprechend angepasster Orientie-
rungswert. Folglich ist die vorliegende Planung durch regionalplanerische Vorgaben

betroffen. Daher ist im Rahmen der im Parallelverfahren durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung der erforderliche Bedarfsnachweis zu erbringen.

1.4.2 Benachbarte Bebauungspläne

Im Nordwesten schließt der gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Süd“ an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans an. Der am 23.06.2006 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überlagert.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs schließen keine weiteren gültigen Bebauungspläne an.

1.5 Planverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fand im Rahmen der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wurde.

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren punktuell geändert. Diese Änderung soll im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Die Einleitung des Verfahrens mit frühzeitiger Beteiligung erfolgte mit Gemeinderatsbeschluss am 28.09.22.

BEGRÜNDUNG

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Zeitplan:

23.09.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“.
23.09.2020	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
12.10.2020 - 16.11.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 12.10.2020 mit Frist bis 16.11.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
29.06.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
18.07.2022 - 19.08.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 14.07.2022 mit Frist bis 19.08.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
21.12.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der bereits die Grundzüge der Planung hinsichtlich Parzellierung, Erschließung und Freiraumplanung definiert.

Im Resultat wird das Plangebiet in insgesamt sechs Betriebsflächen zwischen ca. 1.500 m² und 3.600 m² aufgeteilt. Damit kann die Ansiedlung bzw. Erweiterung von mittelständischen bis kleinen Betrieben planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Erschließung erfolgt über eine 6,50 m breite Planstraße, welche an die bestehende Hebelstraße anbindet. Die Hebelstraße soll bis zum neuen Knotenpunkt auf ca. 8,10 m verbreitert werden, sodass hier der bestehende Gehweg nach Südwesten verlängert werden kann. Laut Regelwerk wird für einen Begegnungsverkehr von LKW und LKW eine Fahrbahnbreite von 6,35 m empfohlen. Die Leistungsfähigkeit ist daher gegeben.

Innerhalb des Plangebiets ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25,0 m vorgesehen. Sie wurde entsprechend nach RAS 06 so dimensioniert, dass Sattelzüge sowie Lastzüge wenden können.

Das Gewerbegebiet wird nach Nordosten, Südosten und Südwesten durch einen 6 m bzw. 6,50 m breiten Grüngürtel, der zur Niederschlagsentwässerung genutzt werden kann, umrandet. Im Südwesten verbreitert sich der Graben aufgrund des Hochwasserschutzes auf 11 m.

Aufgrund der Abstände zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Moscheroschstraße sollen Nutzungskonflikte (Immissionsschutz) minimiert werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Orientiert an der bestehenden Nutzung sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten sowie
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Gewährleistung der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets in Membrechtshofen. Darüber hinaus sollen so negative städtebauliche Entwicklungen in Membrechtshofen vermieden werden. Insbesondere Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe stehen dem ländlich geprägten Ortsbild von Membrechtshofen mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegen. Anlagen für sportliche Zwecke werden in den Gewerbegebieten aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, damit sollen die wenigen Gewerbegebiete der Stadt Rheinau auch tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung ebenfalls unzulässig.

Wohnungen werden nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) als Ausnahme zugelassen, da dies aus betrieblichen Gründen sinnvoll erscheint und der Verkehrsminimierung dient. Eigenständige Wohngebäude, die baulich nicht im Zusammenhang mit den gewerblichen Gebäuden stehen, sind jedoch unzulässig. Das heißt, dass Wohngebäude entweder in das Gewerbegebäude integriert oder daran angebaut werden müssen und dementsprechend freistehende Wohngebäude unzulässig sind. Vorzugsweise wären Wohnungen in den Obergeschossen des Gewerbegebäudes selbst. Außerdem darf maximal eine Wohneinheit pro Gewerbebetrieb errichtet werden. Diese Begrenzung der Wohnnutzung dient dem Vorbehalt der Bauflächen für gewerbliche Nutzungen. So soll geregelt werden, die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung, einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen, zugeführt werden.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig als unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben (Handwerkerprivileg). Dabei darf die Grundfläche der Verkaufsstätte maximal 10 % der Grundfläche des zugehörigen Betriebsgebäudes betragen. Die Verkaufsfläche darf nicht größer als 200 m² sein und die Sortimente werden beschränkt. So sind lediglich nicht eigenständige Verkaufsstätten auf einer untergeordneten Fläche in Verbindung mit einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb bzw. einem Handwerksbetrieb zulässig. Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheinau geschützt, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen First- und der Traufhöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine für Gewerbegebiete effiziente Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieser Versiegelungsgrad ermöglicht, das Baugebiet insgesamt im Sinne des Flächensparens eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen. Die Versiegelung wird kompensiert durch die unmittelbar angrenzende offene Landschaft und die das Gewerbegebiet umfassenden öffentlichen Grünflächen.

Im benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Süd“ sind zwei Vollgeschosse zulässig. Um im Plangebiet eine flächensparende und kompakte Bebauung zu ermöglichen, werden im vorliegenden Bebauungsplan drei Vollgeschosse festgesetzt. So können neben Hallengebäuden auch Bürogebäude mit drei Vollgeschossen errichtet werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe, die unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bei 12,0 m bzw. 10,0 m liegen. Damit Gebäude mit Flachdach nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass bei Flachdächern die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe gilt.

Die maximale First- und Traufhöhe wird auf die Straßenoberkante des nächstgelegenen Punkts der Hebelstraße bezogen. Aufgrund dieser bestehenden Straße sind die

Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe für technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine, Silos und Antennenanlagen bis zu 3,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die realisierte Firsthöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die realisierte maximale Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichend festgesetzt. Danach sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Diese Bauweise entspricht den nordwestlich angrenzenden Gewerbegebäuden im Plangebiet des gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Süd“ und gewährleistet eine effiziente und kompakte Ausnutzung des Gewerbegebietes. Die über 50,0 m langen Gebäude dienen überdies dem Immissionsschutz, da längere Bebauungsstrukturen die Selbstabschirmung der betrieblichen Immissionsquellen gegenüber den Nutzungen in der Nachbarhaft fördern.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eröffnen großzügige Spielräume und gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der Hauptgebäude. Wie auch beim benachbarten Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Süd“ entstehen durch den Mindestabstand von 5,0 m zur Hebelstraße städtebaulich verträgliche Raumverhältnisse.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Zur effizienten Ausnutzung von Grund und Boden sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im gesamten Gewerbegebiet bzw. auch außerhalb des Baufensters zulässig.

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Entsprechend der RAST 06 wird die Wendeanlage im Plangebiet mit einem Durchmesser von 25,0 m so dimensioniert, dass Sattelzüge und Lastzüge darin wenden können. Darüber hinaus sind Freihalteflächen auf den privaten Gewerbegrundstücken erforderlich. Aufgrund dessen wurde festgesetzt, dass der im zeichnerischen Teil als Überhangstreifen festgesetzte Bereich mit einer horizontal gemessenen Breite von 1,5 m von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist.

Die Wendeanlage wird mit Rundborden eingefasst. Die mittlere Fläche der Wendeanlage soll mit, in Beton gesetzten, Granitsteinen befestigt werden. Beim Einfahren in und beim Ausfahren aus dem Gewerbegebiet muss bei Sattel- und Lastzügen die jeweilige Gegenfahrbahn in der Hebelstraße und in der Erschließungsstraße mitbenutzt werden.

3.7 Einfahrtbereich

Um sicherzustellen, dass die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete nicht über die Hebelstraße erfolgt, wird zeichnerisch ein Zufahrtsverbot bzw. ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Hebelstraße festgesetzt.

3.8 Versorgungsflächen

Für die elektrische Versorgung des Gewerbegebiets ist es erforderlich, dass an geeigneter Stelle im Plangebiet eine Umspannstation ausgewiesen wird. Hierfür wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine 5 x 6,50 m große Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

3.9 Ökologische Maßnahmen

Das Büro Spang. Fischer. Natzschka. GmbH aus Wiesloch hat eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie erarbeitet. Um das Eintreten von Verbotsstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu verhindern, waren Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich. Die laut artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsstudie gebotenen CEF-Maßnahmen (A3, V1, V2 und V4) wurden bereits vor der Offenlage erfolgreich umgesetzt und werden zur Dokumentation in den Hinweiskatalog der Bauvorschriften aufgenommen.

Ferner gibt es für verhaltensbezogene Maßnahmen, wie die Umsiedlung von Tieren oder die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, sowie zeitlich bezogene Maßnahmen, wie die Bauzeitenbeschränkung, keine Gesetzesgrundlagen im Baugesetzbuch. Daher werden auch diese Maßnahmen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt (Maßnahme V3 des Umweltberichts). Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Stellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies dient dem Klimaschutz und reduziert die Regenwasserableitung.

Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann (z.B. Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden), sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Gewerbegrundstücken soll zum einen ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt werden. Zum anderen soll hierdurch die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

Die öffentliche Grünfläche entlang der nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze darf nicht überbaut werden und dient primär der Niederschlagsentwässerung. Entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts soll der Entwässerungsgraben so eingesät werden, dass sich eine Magerwiese entwickeln kann.

Auf Empfehlung der zuständigen unteren Wasserbehörde werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

4 IMMISSIONEN

Das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg hat in einer schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2018 die Lärmeinwirkungen ausgehend von dem geplanten Gewerbegebiet auf die bestehenden Wohngebiete in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet. Darüber hinaus wurden die Änderungen der Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft betrachtet, die sich durch die Verkehrserzeugung der zusätzlich zugelassenen Nutzungen ergeben. Bereits im Juni 2018 konnte nachgewiesen werden, dass mit der Planung von 2018 keine lärmenschutzmaßnahmen erforderlich wären.

Da sich zwischenzeitlich die Planung u.a. in Bezug auf die Dimensionierung des Gewerbegebiets geändert hat, wurde erneut vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. Auch in dieser Expertise kann immer noch von einer Verträglichkeit sowohl in Bezug auf den Gewerbelärm als auch in Bezug auf den Verkehrslärm ausgegangen werden. Zum Schutz der Nachbarschaft sind dementsprechend keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung sowie die ergänzenden Stellungnahmen sind Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Für die Bewohner der Betriebsleiterwohnung gelten die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Lärmrichtwerte nach TA-Lärm und müssen demnach toleriert werden.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss in den späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Ausführungen in Bezug auf landwirtschaftliche Immissionen sind dem Kapitel 6.3 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

5 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Im Plangebiet befinden sich an der südwestlichen Grenze sowohl HQ100-, HQ-Extrem-, als auch HQ50-Bereiche. Das bedeutet, dass der Teile des Geltungsbereichs, die jedoch außerhalb der Baugebiete liegen, bei einem 100-jährigem, einem extremen bzw. 50-jährigem Hochwasserereignis mit entsprechenden Wasserständen überflutet werden können.

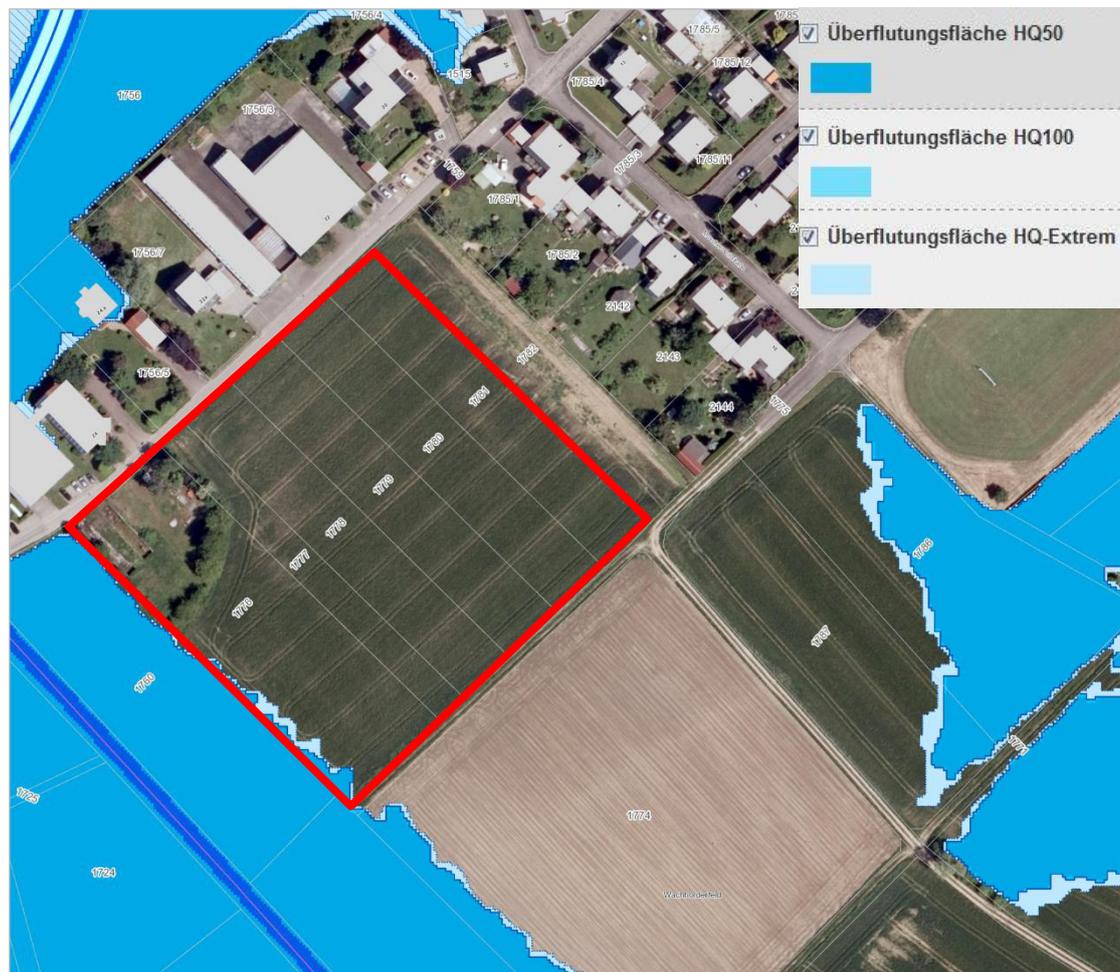
Lediglich die geplante Rückhaltung befindet sich in den o.g. Überflutungsflächen. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet daher nicht zwingend erforderlich. Die Planung kollidiert auch nicht mit den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 78 WHG, da die Baugebiete außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete liegen.

Um dennoch vorbeugend einen gewissen Schutz vor Hochwasser zu sichern, wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen sind, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Zudem sind die Anschlüsse an die Rückhaltung mit Rückstauklappen bzw. Rückstausicherungen zu versehen.

Ferner verbleibt es dem Gewerbeigentümer selbst, inwiefern er darüber hinaus gehende Hochwassermaßnahmen für seine baulichen Anlagen umsetzt.

Die Rückhaltung wird im Bereich der Überflutungsflächen so hergestellt, dass die bestehenden Geländeverhältnisse im HQ-Bereich nicht verändert werden. Daher wird davon ausgegangen, dass somit ein Volumen-Ausgleich an anderer Stelle nicht erforderlich wird.

Der HQ50-, der HQ100- und der HQExtrem-Bereich werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ebenso befindet sich im Erläuterungsbereich zum Naturverträglichem Regenwasserbewirtschaftungskonzept eine Abbildung der Hochwassergefahrenkarte des LUBW.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem rot markiertem Plangebiet (Quelle: LUBW; Stand: Juni 2022; ohne Maßstab)

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 1,85 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im Stadtteil Membrechtshofen stehen entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung.

Zudem trifft der rechtswirksame Regionalplan für das betroffene Areal keine regionalplanerischen Aussagen in Bezug auf landwirtschaftliche Belange.

Eine Existenzgefährdung der zwei betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet ist nicht zu befürchten.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Gewerbenutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbebauland, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

6.2 Landwirtschaftliche Betriebe

In ca. 200 m Entfernung in Richtung Nordwesten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Schwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebs bildet die Milchviehhaltung. Diese verursacht entsprechende Emissionen. Je nach Windrichtung wird deshalb voraussichtlich das geplante Gewerbegebiet einer Immissionsbelastung ausgesetzt sein.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Süd“ wurde zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen festgesetzt, dass innerhalb eines Schutzbereiches, zum nördlich befindlichen Stallgebäude des landwirtschaftlichen Betriebs, Wohngebäude oder Wohnungen unzulässig sind. Da das bestehende Gewerbegebiet, des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Süd“, deutlich näher am landwirtschaftlichen Betrieb liegt und das geplante Gewerbegebiet diesen Schutzbereich nicht tangiert, kann von einer Verträglichkeit zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Gewerbegebiet des vorliegenden Bebauungsplans ausgegangen werden.

6.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Nordöstlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Südöstlich des Plangebiets verläuft zunächst ein landwirtschaftlicher Weg, daran angrenzend befinden sich ebenfalls intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2,0 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5,0 m nicht unterschritten werden.

Auf den betroffenen an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend Flächenkulturen angebaut. Da jedoch ein Anbau von Raumkulturen nicht ausgeschlossen werden kann, werden öffentliche Grünflächen, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind, mit einer Breite von 6,5 m bzw. 6,0 m u.a. als Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken und den landwirt-

schaftlichen Flächen festgesetzt.

Ferner wird der Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

Daher wird dieser Immissionsschutz, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, als ausreichend erachtet.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Fassaden, Dächern, Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Abfallplätzen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

7.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich am nordwestlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Süd“ bzw. am Gebäudebestand des nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiets. Die Fassaden- und Dachgestaltung gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude, um ein harmonisches Ortsbild zu sichern. So werden u.a. glänzende oder reflektierende Materialien an der Fassade und als Dacheindeckung ausgeschlossen. Glasflächen sind zulässig, weil diese der natürlichen Belichtung dienen. Allerdings sind Glasflächen zur Minimierung von Vogelschlag entsprechend auszugestalten.

Bei einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach ist dessen extensive Begrünung gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll. Damit untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer oder technisch bedingte Dachaufbauten nicht begrünt werden müssen, wird die Dachbegrünung aller Dachflächen in der Summe auf mindestens 70 % reduziert.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden gehalten, weshalb sie unmittelbar am Gebäude zulässig sind. Zur Freihaltung der unbebauten Grundstücksflächen werden sie jedoch außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

7.2 Webeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Größe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern, werden deshalb Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmens über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen, um ein weitgehend einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Größenausprägung entsprechend eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe eingegrenzt.

Des Weiteren werden fluoreszierende und reflektierende Werbeanlagen zum Schutz der umliegenden Wohnbausiedlung und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs unzulässig.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese zu begrünen. Das Bekieseln der Freiflächen oder Überdecken der Freiflächen mit Schotter ist entsprechend unzulässig. Ebenso sollen Abfallplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

7.4 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Ingenieurbüro für Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg hat ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept, bestehend aus einem Erläuterungsbericht und einem Lageplan, erarbeitet. Darin heißt es, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund des hohen Grundwasserstands vermieden werden sollte. Daher soll das Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen der einzelnen Gewerbegrundstücke über eine das Gewerbegebiet umlaufende Rückhaltung, mit einem Drosselabfluss von 21,5 l/s, in den Plauelbach (Schwellengraben) abgeleitet werden.

Eine Einstufung des Gewässers erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. im Rahmen der Erstellung des Benehmens mit der unteren Wasserbehörde.

Für die Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts ist es erforderlich, dass die privaten Gewerbegrundstücke mit einem Gefälle hin zur umlaufenden Rückhaltung ausgerichtet werden.

Die Rückhaltung umläuft das gesamte Gewerbegebiet mit einer Breite von 6,5 m im Nordosten, 6 m im Südosten und 11 m bzw. 6 m im Südwesten auf einer öffentlichen Grünfläche. Die Böschung des Entwässerungsgrabens wird mit einer Neigung im Verhältnis von 1:2 ausgeführt, wodurch entsprechend den Berechnungen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts ein Rückhaltevolumen von ca. 460 m³ entstehen würde. Zur Hebelstraße hin wird im nördlichen Teil eine Böschung mit einem Gefälle im Verhältnis von 1:6 ausgeführt, sodass ein Zufahren in die Rückhaltung an dieser Stelle ermöglicht wird.

Die umlaufende Rückhaltung wird auf die vorhandenen Geländehöhen geplant und hergestellt. Es obliegt den Gewerbetreibenden und dem Netzbetreiber der Versorgungsfläche, wie sie an den Graben anschließen und ggf. vorhandene Höhenunterschiede zur Grabenoberkante überwinden oder abfangen.

Die Entwässerung des geplanten Gehwegs entlang des Gewerbegebiets soll ebenfalls in den Entwässerungsgraben erfolgen. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße im Plangebiet soll oberflächlich über zur Hebelstraße verlaufende Rinnen abgeleitet werden, wo es dann gefangen wird und ebenfalls in die Rückhaltung eingeleitet wird.

Im vorliegenden Angebots-Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Damit ist noch offen, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln werden und inwiefern eine Verschmutzung des Regenwassers durch den Betrieb zu erwarten ist. Die Anforderungen an den zulässigen Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers wird entweder im Entwässerungsgesuch oder im wasserrechtlichen Verfahren zur Versickerung von Niederschlagswasser geprüft. Je nach Betriebsart ist es möglich, dass eine Regenwasserbehandlung zur Einleitung in den Entwässerungsgraben erforderlich wird.

8 UMWELTBELANGE

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH aus Wiesloch ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Die im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie enthaltenen landschaftsplanerisch und artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Somit kann die erforderliche Konfliktbewältigung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange auf Bebauungsplanebene durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise sichergestellt werden.

9 KAMPFMITTEL

Nach Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 28.11.2022 wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Diese Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebiets ergeben. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

10 KENNZIFFERN

Gewerbegebiete (Nettobauland)	ca. 1,46 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,27 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Versorgungsfläche	ca. 0,12 ha
Geltungsbereich	ca. 1,85 ha

11 KOSTEN

Da das Plangebiet nicht vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann, entstehen neben den Kosten für das bauplanungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten), hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes. Insbesondere ist es möglich, dass durch den Anschluss des Gewerbegebiets an die öffentliche Kanalisation bzw. durch die Verlegung des Schmutzwasserkanals eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird.

12 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Fortführungsnachweis erforderlich.

Stadt Rheinau, den

24. 01. 2023

Bürgermeister
Michael Weische



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 2, 78098 Freiburg
Fon 0761/368750, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

08. Feb. 2023



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Schaub