GE	IV
0,8	(2,4)
DN 0-45°	a
WHmax= 15,00m	
LEK s. PLAN HOCHWASSERGEFÄHRDETES GEBIET - HQextrem (GESCHÜTZTER BEREICH BEI HQ 100)	

GE-NORD

LEK 62 dB(A) tags
LEK 45 dB(A) nachts

GE-SÜD 1

LEK 61 dB(A) tags
LEK 46 dB(A) nachts

GE-SÜD 2

LEK 62 dB(A) tags
LEK 45 dB(A) nachts

Geplante Halle/ Lager

PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ARTENSCHUTZ
SOLARANLAGEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
GEHÖLZBESTAND
(BIOTOP)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ARTEN- UND GEWÄSSER-
SCHUTZ

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ARTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZ

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ARTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZ

GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Im Kirchkopf

Am Glockenloch

L 87

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHKOPF"

ZEICHNERISCHER TEIL

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-MAßSTAB: 1 : 2000
0 20 40

PLAN NR.:
PROJ. NR.: 0915124
DATUM: 30.04.2015
BEARB.: BU/FRI/WAG

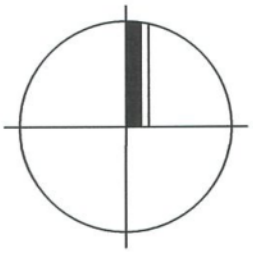
GEÄNDERT:
08.08.16 | 30.09.16 | 07.12.17 | 25.01.18 | 08.05.18 | 11.07.18 | 19.11.18 | 09.12.21 | 09.05.23 | 01.06.23 | 16.10.23 | 20.11.23 | 15.01.24

FERTIGUNG:
ANLAGE:
BLATT:

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHKOPF"

ZEICHNERISCHER TEIL



AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 20.11.2014
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 18.05.2015
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 22.05.2015

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 Abs. 1 BauGB VOM 20.11.2014 AM ———

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 03.11.2017
IN DER ZEIT VOM 20.08.2018 BIS 21.09.2018
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 10.08.2018

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 03.11.2017
§ 74 LBO VOM 21.11.2017,
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 06.03.2018 AM 15.05.2024

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMEN.

RHEINAU, DEN 16. 05. 2024 DER BÜRGERMEISTER

STADT 5 RHEINAU

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 03.11.2017
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 07.06.2024

Oliver Rastetter
Bürgermeister

STADT 5 RHEINAU

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-MAßSTAB: 1 : 1000
0 10 20 30 40

PLAN NR.:	DATUM: 30.04.2015	GEÄNDERT: 08.08.16 | 08.05.18 | 09.05.23; 30.09.16 | 11.07.18 | 01.06.23; 07.12.17 | 19.11.18 | 16.10.23; 25.01.18 | 09.12.21 | 20.11.23; 15.01.24	FERTIGUNG: 1
PROJ. NR.: 0915124	BEARB.: BU/FRI/WAG		ANLAGE:
			BLATT:

Fertigung: ....1.....
Anlage:.....1 .....
Blatt: .....1 - 3 .....

SATZUNGEN

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

über

- **den Bebauungsplan "Kirchkopf" und**
- **die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Der Stadtrat der Stadt Rheinau hat am 15.05.2024

den Bebauungsplan "Kirchkopf" und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie

b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 - Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1:1000	i.d.F. v.	15.01.2024
2. Schriftliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) mit Artenliste	i.d.F. v.	15.01.2024

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1:1000	i.d.F. v.	15.01.2024
2. Schriftliche Festsetzungen Bauordnungsrechtlicher Teil Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	i.d.F. v.	15.01.2024

Beigefügt sind:

1. Begründung	i.d.F. v.	15.01.2024
2. Umweltbericht	i.d.F. v.	01.12.2023
3. Hinweise und Empfehlungen	i.d.F. v.	15.01.2024
4. Übersichtsplan		
5. Fachbeitrag Schall, Modus Consult, Bruchsal	i.d.F.v.	Juli 2018
6. Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh, Ludwigsburg	i.d.F.v.	07.05.2015
7. Natura 2000-Vorprüfung, Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf	i.d.F.v.	Nov. 2023
8. Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie, Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf	i.d.F.v.	Nov. 2023
9. Erläuterungsbericht mit technischen Berechnungen zur Entwässerung Zink Ingenieure, Lauf	i.d.F.v.	20.07.2018
10. Erläuterungsbericht - Gewässerverlegung Wasserbau Zink Ingenieure, Lauf	i.d.F.v.	12.12.2023
11. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 UVPG Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf	i.d.F.v.	Nov. 2023
12. Zusammenfassende Erklärung		

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 4 - Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 16. 05. 2024

STADT 5 RHEINAU

.....

Oliver Rastetter, Bürgermeister

124Sat06.doc

Fertigung: ....3.....
Anlage:.....3 .....
Blatt:.....1 - 11.....

Schriftliche Festsetzungen
zum
A. Bebauungsplan "Kirchkopf" und
B. den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- sind nur zulässig, wenn der Antragsteller durch ein schalltechnisches Gutachten nachweist, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen dauerhaft sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums nach DIN 4109) den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist in Schlafräumen der vorgesehenen Wohnung ein Innenraumwert von 30 dB (Zumutbarkeitsschwelle) zu gewährleisten
- sind nicht zulässig als eigenständige Wohngebäude.
- es ist max. 1 Wohnung pro Betrieb zulässig.

1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. nachfolgender Sortimentsliste (aus "Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau"[1]) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

---

1 Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 71638 Ludwigsburg v. 07.05.2015

GMA-Gliederung für die Stadt Rheinau nach zentren-/ nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
zentrenrelevante Sortimente - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren - Blumen - Tiere, Tiernahrung, Zooartikel - Kunst, Antiquitäten - Baby-, Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren - Foto, Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Teppiche (ohne Teppichböden) - Musikalien - Uhren, Schmuck - Spielwaren, Sportartikel	- Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten-möbel, Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen - Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware") - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Garten-häuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte) - Autozubehör - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Büroorganisation, Computer
nahversorgungsrelevante Sortimente - Lebensmittel, Getränke - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren	

GMA-Empfehlungen 2015 in Anlehnung an Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Teilfortschreibung 2009

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Großflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Im Gewerbegebiet GE wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung. Der untere Bezugspunkt wird festgelegt mit +128,90 m +NN.

2.2.2 Die max. Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf max. 5,50 m über der max. zulässigen Wandhöhe liegen.

2.2.3 Größere Wandhöhen sind zulässig, wenn es sich um betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Anlagen (z.B. Aufzugsanlagen, Klimaanlagen) handelt und die Fläche max. 10 % der Gebäudegrundfläche beträgt und die Oberkante der Anlage max. 16,00 m über dem unteren Bezugspunkt liegt.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß den Eintragungen im Plan werden festgesetzt

a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintragung der Baugrenzen im Plan definiert.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die Zufahrt im Nordosten wird gemäß Planeintrag als öffentliche Erschließungsstraßen ausgewiesen.

7.2 Die Wege am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes werden als öffentliche Wirtschaftswege ausgewiesen.

7.3 Ein- und Ausfahrten auf die im Westen angrenzende L 87 sind nicht zulässig.

8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,75 m Breite Anlagen für die Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung etc. zu dulden.

9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden nachrichtlich aus dem "Fachbeitrag Schall" von Modus Consult vom Juli 2018 übernommen.

9.1 Lärmkontingentierung

In den Baugebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingent L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (erschienen im Beuth-Verlag) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen.

Teilfläche	$L_{EK.T}$ in dB(A)/m² tags	$L_{EK.N}$ in dB(A)/m² nachts
GE Nord	62	45
GE Süd 1	61	46
GE Süd 2	62	45

Emissionskontingente der Teilflächen

Weiterhin werden folgende Ausnahmen gemäß § 31 BauGB festgesetzt:

- Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissions- orten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.
- Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Emissionskontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel den insgesamt zulässigen Summenpegel der Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächst- gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b der TA Lärm eingehalten werden.

9.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-7, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen Tag und Nacht als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpe-gel	erf.$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstal-ten und Sanato-rien [dB]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nachtungsräume in Beherbergungsstät-ten, Unterrichtsräume und Ähnliches [dB]	Büroraum und ähnli-ches [dB]
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	Einzelfestlegung	50	45
VII	> 80	Einzelfestlegung	Einzelfestlegung	50

Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109-1, Tab. 7 vom Juli 2016

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen werden gemäß Planeintrag als "Verkehrsgrün" ausgewiesen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzusäen und zu unterhalten.

10.2 Die öffentliche Grünfläche "Arten- und Gewässerschutz" am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Planungsgebiets dient der äußeren Eingrünung, dem Artenschutz und ermöglicht die Anlage eines Entwässerungsgrabens.

Die Maßnahmen sind gemäß Ziff.11.1 und 14.2 bis 14.11 durchzuführen.

Im Süden ist die Anlage einer Überfahrt für Fahrzeuge zur Pflege zulässig. Auf Ziff. 11.1 wird bezüglich der Breite der Überfahrt verwiesen.

10.3 Innerhalb der als öffentliche Grünfläche – "Gehölzbestand" ausgewiesenen Fläche sind gemäß Ziff. 14.2 die Gehölze zu erhalten und die Randbereiche als Saumvegetation zu unterhalten Die Maßnahmen gemäß Ziff. 14.10 und 14.11 sind umzusetzen.

10.4 Innerhalb der als private Grünfläche – "Artenschutz/Solaranlagen" - ausgewiesenen Fläche im Nordwesten sind Maßnahmen gemäß Ziff. 14.1 durchzuführen. Das Betreiben einer Solaranlage ist innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

11 Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

11.1 Graben

Der vorhandene Entwässerungsgraben im Nordosten des Planungsgebiets ist zu erhalten und nach Vorgaben der Entwässerungsplanung im Osten, Süden und Westen um das Baugebiet zu führen. Bei der Anlage des Entwässerungsgrabens sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben Ziff. 14.4 bis 14.8 zu beachten.

Im Süden ist die Anlage einer Überfahrt in Form einer Verdolung auf einer Länge von max. 4m zulässig.

12 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Im Bereich der ausgewiesenen HQ_{extrem}-Flächen sind die Gebäude unter Berücksichtigung einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten.

Geeignete Hochwasservorsorgemaßnahmen sind vorzusehen.

13 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind grundsätzlich auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen aufzuschütten.

Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen (am Rand des Planungsgebietes) ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1:1,5 und flacher) anzupassen.

14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Entwässerungsgraben ist entsprechend der Vorgaben der Wasserrechtlichen Antragsunterlagen zur Gewässerverlegung erstellt von Zink Ingenieure, Lauf, 12.12.2023 anzulegen.

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Büro Spang.Fischer. Natzschka i.d.F. v. November 2023 umzusetzen.

14.1 Erhalt des Zaun- und Mauereidechsenhabitats

Das bereits vorhandene Zaun- und Mauereidechsen-Habitat, das im Rahmen des Bauantrags zur Erweiterung einer Montage- und Produktionsfläche auf Flst.Nr. 5930 und 5930/1 im Bereich der privaten Grünfläche "Artenschutz – Solaranlagen" angelegt wurde, ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Fläche darf nicht regelmäßig gemäht und kurz gehalten werden. Lediglich das unmittelbare Umfeld der Solarmodule kann von zu starkem Aufwuchs freigehalten werden.

14.2 Belassen der Weidenhecke

Die konfliktvermeidende Maßnahme V1: Belassen der Weidenhecke (Teil des geschützten Biotops Nr. 173133179142) im Westteil des Geltungsbereichs ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie umzusetzen.

14.3 Umsiedlung der Zaun- und Mauereidechsen

Die konfliktvermeidende Maßnahme V2: Vergrämung der Zauneidechsen ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie umzusetzen.

14.4 Erhalt des Grauweidengebüschs

Die konfliktvermeidende Maßnahme V3: Erhalt des Grauweidengebüschs am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie umzusetzen.

14.5 Anlage von Lebensraum für die Zauneidechse

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) A1: Anlage von Lebensraum für die Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie umzusetzen.

14.6 Anlage von Lebensraum für den Teichrohrsänger sowie für Amphibien

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) A2: Anlage von Lebensräumen für den Teichrohrsänger sowie für Amphibien im räumlichen Zusammenhang ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie umzusetzen.

14.7 Anlage von Lebensraum für die Dorngrasmücke und die Goldammer

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) A3: Anlage von Lebensräumen für die Dorngrasmücke und die Goldammer im räumlichen Zusammenhang ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie umzusetzen.

14.8 Anlage von Lebensraum für den Sumpfrohrsänger

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) A4: Anlage von Lebensräumen für den Sumpfrohrsänger im räumlichen Zusammenhang ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie umzusetzen.

14.9 Aufhängen von Nistkästen

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) A5: Aufhängen von Nistkästen für Kohlmeise und Star im räumlichen Zusammenhang ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie umzusetzen.

14.10 Aufhängen künstlicher Fledermausquartiere

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) A6: Aufhängen künstlicher Fledermausquartiere ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutz-rechtlichen Verträglichkeitsstudie umzusetzen.

14.11 Ökologische Baubegleitung / Monitoring

Zur Sicherung der baulichen Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Entsprechend den Vorgaben im artenschutzrechtlichen Gutachten ist ein Monitoring durchzuführen, in dem die Entwicklung der entsprechenden Populationen überprüft und dokumentiert wird.

15 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

15.1 Innere Durchgrünung

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünanlagen anzulegen und zu pflegen.

15.2 Dachbegrünung

50 % der Dachflächen (0° - 7°) im südlichen derzeit noch nicht bebauten Teil sind zu begrünen. Je nach Dachaufbau sind verschiedene Dachbegrünungssysteme zulässig.
Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn ein entsprechender Ausgleich gemäß der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird.

16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

17 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

17.1 Die aus artenschutzrechtlicher Sicht und zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 14.1 bis 14.11 innerhalb des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

17.2 Den nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Boden, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, wird eine Maßnahme des Ökokontos der Stadt Rheinau zugeordnet.

Es handelt sich dabei um Teilabbuchung von 152.726 Ökopunkten von der Maßnahme

- Umbau eines Pappel-Bestands in Sternmieren-Hainbuchen-Stieleichen-Wald (2,34 ha)

18 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.
Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karls-ruhe 2002, für die Stadt Rheinau entnommen.

Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben
Naturraum (210): Offenburger Rheinebene

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	
Große Bäume:		
Bi*	**Betula pendula**	**(Hänge-Birke)** *1
Es*	**Fraxinus excelsior**	**(Gewöhnliche Esche)** *3
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi*	**Quercus robur**	**(Stiel-Eiche)**
FUl	**Ulmus minor**	**(Feld-Ulme)**
Kleine bis mittelgroße Bäume:		
FAh	**Acer campestre**	**(Maßholder, Feld-Ahorn)**
SEr*	**Alnus glutinosa**	**(Schwarz-Erle)** *1
Hb*	**Carpinus betulus**	**(Hainbuche)**
ZP*	**Populus tremula**	**(Zitterpappel, Espe)**
VKi*	**Prunus avium**	**(Vogel-Kirsche)**
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SiW	**Salix alba**	**(Silber-Weide)**
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	**Salix rubens**	**(Fahl-Weide)**
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
Sträucher:		
Hri	**Cornus sanguinea**	**(Roter Hartriegel)** *2
Ha	**Corylus avellana**	**(Gewöhnliche Hasel)** *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	**Euonymus europaeus**	**(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)** *2
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Lig	**Ligustrum vulgare**	**(Gewöhnlicher Liguster)** *2
Sc	**Prunus spinosa**	**(Schlehe)**
HRo	**Rosa canina**	**(Echte Hunds-Rose)**
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	**Salix purpurea**	**(Purpur-Weide)**
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	**Viburnum lantana**	**(Wolliger Schneeball)** *2
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

*1: allergene Arten, *2: giftige Arten, *3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Die Dachneigung wird festgelegt mit 0° - 45°.

1.1.2 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedigungen sind als transparenter Zaun (keine Mauern, ausgenommen Sockelmauern bis 0,30 m Höhe) herzustellen. Begrünungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen sind zulässig.

2.2 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Lagerflächen etc.

2.3 Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Faktor 0,7, z.B. Rasenpflaster, Pflaster) zu versehen.

Freiburg, den 30.09.2016 BU-FEU-ba
30.11.2017 BU-ta
08.05.2018 BU-FEU-ba
02.07.2018 BU-FEU-ba
11.07.2018 FEU
15.04.2019 BU-ta
20.11.2023
01.12.2023 FEU
15.01.2024 BU-bi

Rheinau, den 15. 05. 2024

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Oliver Rastetter, Bürgermeister

STADT 5 RHEINAU

Fertigung:.....3.....
Anlage:.....2.....
Blatt:.....1 - 13.....

BEGRÜNDUNG

- **zum Bebauungsplan "Kirchkopf" und**
- **den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

der Stadt Rheinau - Freistett

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" wurde 2006 als Satzung beschlossen.

Er umfasst Gewerbe- und Industrieflächen im Norden von Rheinau-Freistett mit einer Gesamtfläche von ca. 81 ha - einschließlich der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen sowie der noch unbebauten Bereiche im Südwesten längs der L 87 und im Nordosten südlich des künstlich angelegten Sees.

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 14.06.2006 wurde nach Satzungsbeschluss vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.

2011 wurde die Genehmigung des Bauantrags eines Lebensmitteldiscounters auf Erweiterung vom Landratsamt Ortenaukreis versagt. Daraufhin klagte das Einzelhandelsunternehmen unter anderem mit dem Hinweis auf die Nichtigkeit des Bebauungsplans "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf".

Vom Verwaltungsgericht Freiburg wurde nach mündlicher Verhandlung vom 17.07.2014 festgestellt, dass der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" nichtig ist, da er gegen § 17 BauNVO 1990 verstoße. Damit sind Bauvorhaben im bebauten Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben in den unbebauten Erweiterungsflächen des Bebauungsplans im Südwesten und Nordosten aber liegen im "Außenbereich" und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Diese in den Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" einbezogenen Randbereiche sind für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Rheinau unverzichtbar.

Im Hinblick auf die Bedeutung von Rheinau als Gewerbe- und Industriestandort ist es erforderlich, diese Flächen als Bauland auszuweisen, um auf Nachfrage kurzfristig Bauland für ansiedlungswillige Betriebe bieten zu können.

Südlich der Straße "Am Glockenloch" wurde in den letzten Jahren eine Fläche von ca. 3,9 ha von der Fa. Zimmer bebaut. Diese plant aktuell eine Erweiterung des Betriebes auf die südlich angrenzenden Flächen. Diese gelten aber derzeit als Außenbereich.

Deshalb wird der Bebauungsplan "Kirchkopf" aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ursprünglich im Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" enthaltenen Flächen zu schaffen. Damit kann die künftige Entwicklung der Fa. Zimmer gesichert werden.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

2 Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchkopf" umfasst insgesamt ca. 12,544 ha. Dabei wurden die vorhandenen Anlagen und Flächen der Fa. Zimmer südlich der Straße Am Glockenloch mit einbezogen. Die Erweiterungsfläche im Süden umfasst ca. 8,575 ha.

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Gewerbe- und Industriegebietes von Rheinau an der L 87 und der Straße Am Glockenloch.

In den Geltungsbereich einbezogen werden die Flst.Nrn. 5908 (Weg als südliche Begrenzung), 5930, 5931 (Teilfläche), 5932, 5934 (Teilfläche), 5935, 5936, 5937, 5938 (Teilfläche Weg im Westen) und Flst.Nr. 5930/1 (bebautes Firmengelände) sowie der Weg im Osten (Teilfläche von Flst.Nr. 5909).

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebiets ist dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Das nördlich angrenzende bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist bereits im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" eingetragen, ebenso wie die bereits bebauten Flächen südlich der Straße Am Glockenloch.

Im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" von 2017 ist Rheinau als Unterzentrum ausgewiesen.

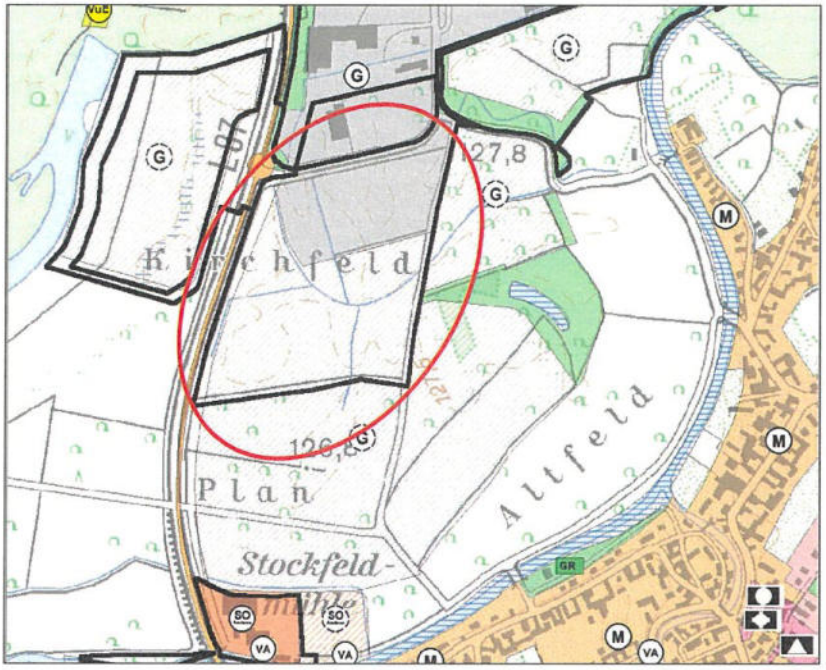
Rheinau ist darüber hinaus als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) ausgewiesen.

Rheinau ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) in der Kategorie C ausgewiesen.

Im Hinblick auf die Bedeutung von Rheinau als Industriestandort ist es aber erforderlich neue Flächen auszuweisen, um auf Nachfrage kurzfristig Bauland für ansiedlungswillige Betriebe bieten zu können.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen aus.



FNP i.d.F.v. 2013

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau entwickelt und entspricht somit § 8 (2) BauGB. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich!

4 Derzeitige Nutzung

Von den auszuweisenden Flächen von insgesamt ca. 12,552 ha werden ca. 3,969 ha bereits von der Firma Zimmer genutzt. Die übrigen Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben, so dass Schwierigkeiten bei der Erschließung und Bebauung aus topographischen Gründen nicht zu erwarten sind.

Bei den noch ungenutzten Flächen handelt es sich bis auf die vorhandenen Wirtschaftswege und die Entwässerungsgräben mit begleitenden Anpflanzungen um Ackerflächen.

5 Planungskonzept

Die bebauten und unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dabei werden vorhandene Biotope, Grünstrukturen und Gewässer gemäß den Aussagen des Umweltberichts berücksichtigt.

Diesbezüglich erforderliche artenschutzrechtliche Prüfungen wurden vom Büro Spang.Fischer.Natzschka ermittelt und in die Offenlagefassung des Bebauungsplans und den Umweltbericht aufgenommen.

Die erforderlichen Festsetzungen wurden auch in den Zeichnerischen Teil aufgenommen.

Die Erschließung der Fa. Zimmer erfolgt von Norden über die Straße Am Glockenloch. Der Wirtschaftsweg im Osten des Planungsgebietes wird im Norden ausgebaut mit Zufahrt auf das Betriebsgelände. Eine Erschließung der südlichen Bauflächen über diesen Wirtschaftsweg erfordert aufgrund der ausgewiesenen Grünflächen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans. Eine innere Erschließung der Bauflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht festgelegt, da die Flächen von der Fa. Zimmer über betriebsinterne Straßen erschlossen werden.

Im wesentlichen ist beabsichtigt, folgende Festsetzungen zu treffen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse: IV
- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 2,4
- zulässige Wandhöhe: max. 15 m
- zulässige Firsthöhe: max. 15 m + 5,5 m
- Bauweise: abweichende Bauweise, Gebäudelänge über 50 m
- Grünflächen zur äußeren Eingrünung, als Distanzfläche zur L 87 und längs der Wassergräben
- Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen, den Artenschutz und als Standort für Photovoltaikanlagen
- Eingrünungsmaßnahmen/Erhaltungsmaßnahmen
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Maßnahmen zum Lärmschutz

Hochwasserschutz

Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) 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.

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Nach § 78b WHG handelt es sich bei HQ_{extrem}-Flächen um Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Für diese Risikogebiete gilt bei Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen, dass insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

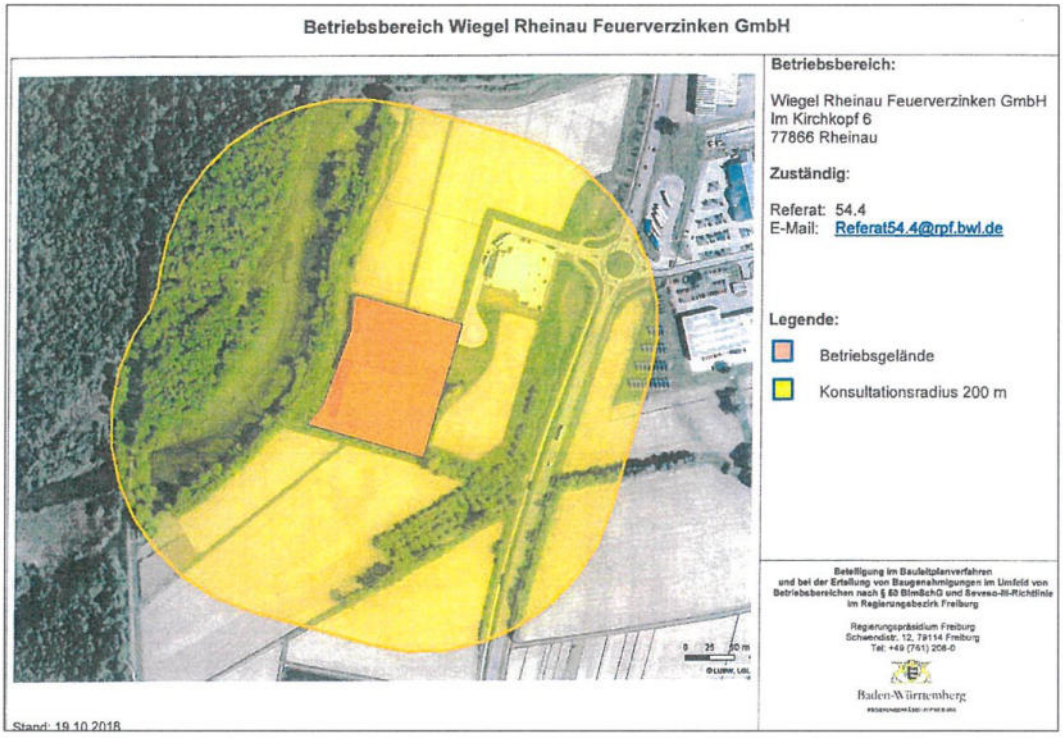
1. Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie muss zwischen einem Störfallbetrieb und schutzbedürftigen Nutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand bestehen.

Wie dem nachfolgenden Plan zu entnehmen ist, reicht der Konsultationsradius des Betriebes "Verzinkerei Wiegel" vom westlich angrenzenden Gewerbegebiet in den Bereich des Bebauungsplans "Kirchkopf" hinein

Planausschnitt: Störfallbetriebe im Ortenaukreis



(Quelle: Regierungspräsidium Freiburg, 2018)

Betriebsbereich nach Störfallrecht

Auf dem Betriebsgelände der Fa. Wiegel befindet sich ein Betriebsbereich der unteren Klasse entsprechend § 2 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

Entsprechend § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf Schutzobjekte, soweit wie möglich vermieden werden. Das Abstandsgebot vom v. g. Betriebsbereichen zu Schutzobjekten hat seine Grundlage in Art. 13 der Seveso III Richtlinie.

Der angemessene Sicherheitsabstand i.S.d. (§ 3 Abs. 5c BImSchG) vom Betriebsbereich der Fa. Wieget zu einer schutzbedürftigen Nutzung (Schutzobjekt) ist nicht bekannt und wird i.d.R. durch Erstellen eines Gutachtens bestimmt.

Wenn die konkret geplante Nutzung und damit die Schutzbedürftigkeit im Konsultationsradius bekannt ist, muss gutachterlich geprüft werden, ob diese Nutzung an dieser Stelle zulässig ist.

Fachbeitrag Schall[1]

1. Gewerbelärm

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von den gewerblichen Flächen im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilfläche im Plangebiet (Zusatzbelastung) wurde ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Die Geräuschkontingentierung wurde gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m² nachts
GE Nord	62	45
GE Süd 1	61	46
GE Süd 2	62	45

Emissionskontingente der Teilflächen

2. Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der Geräuscheeinwirkungen des Straßenverkehrslärms durchgeführt worden. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung die für das Gewerbegebiet maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet im Beurteilungszeitraum Tag bei Pegeln von bis zu 64 dB(A) eingehalten und nur im westlichen Teil des Plangebietes entlang der L 87 im Beurteilungszeitraum Nacht bei Pegeln von bis zu 57 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten werden.

---

1 Fachbeitrag Schall, Juli 2018, Modus Consult, Bruchsal

Zum Schutz des Plangebietes besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Anordnung einer Lärmschutzwand entlang der L 87. Allerdings handelt es sich bei einem Gewerbegebiet um die am wenigsten störempfindliche Gebietskategorie, die im Gegenteil selbst ein Störpotential aufweist. Das heißt, dass es schutzwürdigen Nutzungen im GE im Sinne der DIN 18005 zumutbar ist, Außenpegeln von 65 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht durch Gewerbelärm ausgesetzt zu sein. Da solche Pegel das Niveau der zulässigen Geräuscheinwirkungen durch Verkehr am Tag knapp erreichen, in der Nacht jedoch deutlich überschreiten, kann daraus geschlossen werden, dass das Schutzziel der Nutzungen eher im Innenraum, als an der Fassade gesehen wird. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, eine Lärmschutzwand zum Schutz vor den Geräuschen der Landesstraße zu errichten, die jedoch keinen Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des gebietseigenen Gewerbelärms bieten kann.

Auf diesen Zusammenhang geht die Festsetzung im Bebauungsplan im Besonderen ein, indem diese – bei der Festlegung der für die Dimensionierung der passiven Maßnahmen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 – die zulässigen Immissionen aufgrund des Gesamtlärms des Verkehrs- und Gewerbelärms berücksichtigt.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf.$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	Einzelfestlegung	50	45
VII	> 80	Einzelfestlegung	Einzelfestlegung	50

Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109-1, Tab. 7 vom Juli 2016

Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind im Fachbeitrag Schall von Modus Consult zu finden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im gesamten Planungsgebiet werden Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) als Ausnahme zugelassen, da nicht auszuschließen ist, dass der Betriebsinhaber bzw. Aufsichtspersonen vor Ort erforderlich sind. Es wird aber max. 1 Wohnung je Gewerbebetrieb zugelassen. Es ist jedoch in jedem Einzelfall durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen dauerhaft sichergestellt ist, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Derartige Einrichtungen würden der Struktur und dem Preisgefüge im Gewerbegebiet widersprechen. Außerdem soll das Gewerbegebiet gezielt den heimischen Betrieben zur Verfügung gestellt werden.

Deshalb werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Zur Sicherstellung ausreichender Kapazitäten an Gewerbegrundstücken und zur Verhinderung möglicher Einzelhandelsagglomerationen werden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet gesteuert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente vorzunehmen. Die nördlich der Straße "Am Glockenloch" (außerhalb des Geltungsbereichs) vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (u. a. Aldi, Lidl), welche zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, genießen jedoch Bestandsschutz.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich denkbar.

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau 2015, GMA[2]:

"GMA-Gliederung für die Stadt Rheinau nach zentren-/ nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Zentren- und nahversorgungs-relevante Sortimente	**nicht-zentrenrelevante Sortimente**
zentrenrelevante Sortimente - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren - Blumen - Tiere, Tiernahrung, Zooartikel - Kunst, Antiquitäten - Baby-, Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren - Foto, Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Teppiche (ohne Teppichböden) - Musikalien - Uhren, Schmuck - Spielwaren, Sportartikel	- Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen - Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware") - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte) - Autozubehör - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Büroorganisation, Computer
nahversorgungsrelevante Sortimente - Lebensmittel, Getränke - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren	

GMA-Empfehlungen 2015 in Anlehnung an Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Teilfortschreibung 2009

2 Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 71638 Ludwigsburg v. 07.05.2015

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Städte und Gemeinden Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen innenstadtrelevante Sortimente in den Randbereichen auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken oder weiterzuentwickeln. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe Bestandsschutz genießen."

Die genannten Regelungen der Zulässigkeit von Nutzungen stehen prinzipiell vor dem Hintergrund, dass die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen zugeführt werden sollen.

Damit wird auch eine Störung und Gefährdung des innerörtlichen Einzelhandels vermieden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand und dem Ziel nach einer intensiven Eingrünung ergeben.

Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet gemäß dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Angaben im Planteil als Maximalwert festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Auch im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet wird die zulässige Wandhöhe auf 15 m begrenzt.

Der untere Bezugspunkt wurde in Anpassung an das Niveau der Straße Am Glockenloch festgelegt - bezogen auf NN. Die angrenzenden Wege im Norden, Osten und Süden liegen bis zu ca. 1,00 m tiefer, die L 87 im Westen liegt etwas höher.

5.3 Bauweise

Im gesamten Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit können im Einzelfall auch Baukörper von über 50 m Länge errichtet werden.

5.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die gewerblichen Bauflächen werden im Süden, Westen und Osten eingefasst von Gewässern. Zu diesen werden entsprechende Abstände eingehalten.

Der am südlichen Rand des Planungsgebiets verlaufende Entwässerungsgraben wird durch die Ausweisung von Grünflächen gesichert.

Auch im Westen und Osten wurden die Entwässerungsgräben längs der Wirtschaftswege zur Absicherung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten eingefasst.

Damit stehen Flächen zur Erhaltung bzw. Förderung des naturnahen Umfeldes entlang des Gewässers - einschließlich eines standortgerechten Uferbewuchses zur Verfügung.

Längs der L 87 werden umfangreiche Grünflächen mit über 30 m Tiefe ausgewiesen. Diese dienen der äußeren Eingrünung des Gewerbegebiets, dem Arten- und Gewässerschutz sowie als Abstand zur Landesstraße.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben und dienen auch dem erforderlichen Ausgleich.

Dachbegrünung

Gemäß Ziff. 15.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist vorgegeben, dass 50 % der neuen Dachflächen mit bis zu 7°Dachneigung zu begrünen sind.

Bei Abweichung von dieser Festsetzung liegt kein Befreiungstatbestand vor. Eine Abweichung ist nur möglich, wenn dies ausdrücklich in den Festsetzungen vorgesehen wird.

Da im Einzelfall, z.B. technisch bedingt, die grundsätzlich geforderte Dachbegrünung nicht realisierbar ist, wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Abweichung vorgesehen, wenn ein entsprechender Ausgleich gemäß der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro im Rahmen des Bauantragsverfahrens etc. nachgewiesen wird.

5.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird nur ein grober Rahmen im Hinblick auf die Dachneigung vorgegeben. Innerhalb der Grenzwerte kann der Bauherr seine Vorstellungen realisieren.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der gewerblichen Grundstücke wird lediglich bezüglich der Einfriedungen, der Versiegelung bzw. der gärtnerischen Gestaltung vorgegeben.

Um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird generell eine Minimierung der befestigten Flächen angestrebt. Darüber hinaus wird für Stellplätze die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster, Kies) vorgegeben.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des gesamten Planungsgebiets erfolgt über das bereits bestehende Straßennetz von Norden aus. Ein- und Ausfahrten zu den bebauten Betriebsflächen sind bereits angelegt.

Im Süden des Planungsgebiets könnten die Gewerbeflächen bei Bedarf über die vorhandenen Wirtschaftswege erschlossen werden - dies erfordert aber eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans.

Auf eine weitergehende innere Erschließung der Fläche wird verzichtet, da diese auch bei der Erweiterung der Fa. Zimmer voraussichtlich nicht benötigt wird.

Die erforderlichen betrieblichen Stellplätze sind innerhalb der Gewerbegrundstücke auszuweisen, da die interne Erschließung über innerbetriebliche Wege erfolgt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über das bestehende Leitungsnetz in der Straße Am Glockenloch mit Erdgas versorgt.

6.2.1 Entwässerung

Vom Ing.-Büro Zink wurde die Erschließung des Baugebiets Kirchkopf bezüglich der Entwässerung geplant. Im Folgenden sind **Auszüge** aus dem "Erläuterungsbericht mit technischen Berechnungen" zur Entwässerung des Baugebiets Kirchkopf i.d.F. v. 20.07.2018 nachrichtlich übernommen:

1. Allgemeines und Sachverhalt

Die Stadt Rheinau plant im Stadtteil Freistett die weitere Erschließung des Baugebietes Kirchkopf. Die Fläche des geplanten Baugebietes umfasst rund 5,51 ha, welche auf zwei Teilbereiche (GE Süd 1 und 2) entfallen.

Das Baugebiet grenzt im Norden an den bereits erschlossenen Teilbereich GE Nord. Im Westen wird das Baugebiet durch die L87 begrenzt. Südlich und östlich grenzt das Baugebiet an bestehende Feldwege.

Der bereits erschlossene Teilbereich ist vollständig durch die Firma ZIMMER Group genutzt, diese wird auch nun zu erschließenden Teilflächen vollständig belegen.

2. Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Der Planungsbereich ist im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung erfolgt über die in der Straße Am Glockenloch liegenden Kanäle. Die Regenwasserkanalisation hat einen Auslass zu einem östlich der L87 verlaufenden Graben, welcher in den Mühlbach mündet.

Durch das geplante Baugebiet verläuft ein Graben in östliche Richtung, welcher nach ca. 500 Metern ebenfalls dem Mühlbach zufließt.

3. Geplante Entwässerung

3.1 Schmutzwasser

Aufgrund der Tatsache, dass das gesamte Plangebiet durch die Firma ZIMMER Group genutzt werden wird, welche auch in dem bereits erschlossenen Teilbereich GE Nord ansässig ist, wird das anfallende Schmutzwasser über die bestehenden Schmutzwasseranschlüsse der Firma zu dem Schmutzwasserkanal in der Straße Am Glockenloch abgeleitet.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Firma ZIMMER Group.

3.2 Regenwasser

Das Erschließungsgebiet befindet sich westlich des Mühlbaches, der sowohl für die bestehenden Gräben als auch für das geplante Entwässerungskonzept als Vorfluter dient. Es ist geplant, in den Grünstreifen an den Rändern des Erschließungsgebietes einen Graben anzulegen, der der Ableitung des Niederschlagswassers dient.

Eine Verbindung zu den bestehenden Gräben ist vorgesehen, so dass bei Starkniederschlägen eine möglichst gleichmäßige Belastung des Grabensystems bis zum Vorfluter gewährleistet ist. Die Hauptfließrichtung des geplanten Grabensystems ist jedoch gegen den Uhrzeigersinn um das Baugebiet herum, bei Regenereignissen mit kürzeren Wiederkehrzeiten ist somit keine Mehrbelastung des bestehenden Grabensystems zu erwarten. Der bestehende Graben im Baugebiet entfällt.

Es ist eine zentrale Regenwasserrückhaltung im Grabensystem mit gedrosselter Regenwasserableitung zum Vorfluter Mühlbach geplant.

3.3 Regenwasserbehandlung

Eine zentrale Regenwasserbehandlung ist nicht vorgesehen. Die Erfordernis und ggf. Art und Umfang einer dezentralen Regenwasserbehandlung vor der Einleitung in den Vorfluter ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

4. Zusammenfassung

Die Stadt Rheinau plant die weitere Erschließung des Baugebietes „Kirchkopf". Die Erweiterungsflächen GE Süd 1 und 2 schließen unmittelbar an den bereits erschlossenen Teilbereich GE Nord an. Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Die Regenwasserableitung erfolgt zum Mühlbach. Mit einer Gewässerbreite >5 m ist der Mühlbach ein leistungsfähiger Vorfluter.

Die Stadt Rheinau beantragt die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von 500l/s in den Mühlbach.

7 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Untersuchungen wurden in den separaten Fachbeitrag Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgenommen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	12,552 ha
Gewerbegebiete GE, davon	ca.	8,789 ha
- GE-Nord	ca.	3,253 ha
- GE Süd 1	ca.	2,881 ha
- GE Süd 2	ca.	2,655 ha
Verkehrsflächen - öffentlich, incl. Verkehrsgrün	ca.	0,622 ha
Grünflächen	ca.	2,974 ha
davon öffentlich	ca.	2,541 ha
Wasserflächen (Entwässerungsgräben)	ca.	0,167 ha

9 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Rheinau.

Freiburg, den 30.09.2016 BU-ba
30.11.2017 BU-ta
08.05.2018 BU-ba
02.07.2018 BU-ba
11.07.2018 BU-ta
23.07.2018
15.04.2019
20.11.2023
15.01.2024 BU-bi

Rheinau, den 15. 05. 2024

124Beg11.DOC

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Oliver Rastetter, Bürgermeister

STADT 5 RHEINAU

Fertigung: .....
Anlage: .....4 .....
Blatt:.....1 - 9 .....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Kirchkopf"

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 m³ übersteigt. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der LBOVVO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen, oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

2 Hochwasser

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, teilt mit:

Die Planflächen werden nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten 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.

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.
Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind im Bebauungsplan auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als "Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind".
Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

3 Bauen im Grundwasser • Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 61/113-0 (s. beiliegende Karte). Für diese wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1987 bis 2014 nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
61/113-0	125,68 (am 04.01.1999)	126,34	127,11 (am 17.05.1999)

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist darauf hin, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h., dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Bei allen baulichen Maßnahmen insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet.

4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 ist bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

5 Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

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.

6 Telekommunikation

Zur Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Das Gebiet soll von der Straße "Am Glockenloch" versorgt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom GmbH, Okenstr. 25-27, Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7 Sicherung von Bodenfunden

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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, Ref. 84 – Archäolog. 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.

8 Stromversorgung • Erdgasversorgung

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsanlagen werden in diesem Gebiet verkabelt.

<u>Anpflanzungen im Bereich der Erdkabel</u>

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Syna GmbH (Süwag) rechtzeitig mitzuteilen.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Straße Am Glockenloch mit Erdgas versorgt werden.

Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

9 Baugrund / Geotechnik

Das RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist auf folgendes hin:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

10 Integriertes Rheinprogramm

Das Baugebiet liegt im Auswirkungsbereich der bestehenden bzw. geplanten Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

11 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, weist darauf hin, dass als Folge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehende Imissionen (Staub, Lärm, Gerüche) als ortsüblich hinzunehmen sind.

12 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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 öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Freiburg, den 30.09.2016 BU-ta
30.11.2017
08.05.2018 BU-ba
02.07.2018 BU-ta
11.07.2018
15.04.2019
20.11.2023

124Hin06.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de


Messorte kirchkopf
ALK-Flurstück
Wasserschutzgebietszone, rechtskräftig (M1)
KLASSE
Zone I, rechtskräftig (0)
Zone II/IIA, rechtskräftig (0)
Zone IIB, rechtskräftig (0)
Zone III/IIIA, rechtskräftig (0)
Zone IIIB, rechtskräftig (0)
nicht rechtskr. / aufgeh. / Verf. eingest. (0)
mw86life
RIPS-TK50
RIPS-TK10
Topogr. Karten TK 25 (farbig)
Flurstück (ALKIS)
N
0 100 200 m
Maßstab 1 : 10.000
Grundlage:
- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
- Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19
Kleine Bahnhofstraße
Galgenbach
RHEIN
FREISTETT
461/113-0

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

erstellt am 25.06.2015 12:19

Parameter: Grundwasserstand [m+NN]

Liste aller Selektionskriterien

Messstellenmappe: kirchkopf
Zeitraum:
Zeitfenster:
Stichtag:
Parameter: Abstich
Messwerttyp:
Vertrauenskklasse: vertrauenswürdig
Prüfvermerk:
Bearbeitungsvermerk:
Hinweis:
Beeinflussung:

GWDB

Seite 1 von 3

erstellt am 25.06.2015 12:19

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle
Parameter: Grundwasserstand [m+NN]
Messstellenmappe: kirchkopf
Zeitraum:
Zeitfenster:

MST	Messstellenbezeichnung																											
61/113-0	FREISTETT																											
Rechtswert	Hochwert	Top. Karte	Gemeinde		Bauform				Filteranzahl		Filterunterkante [m]		Filteroberkante [m]		Ausbautiefe [m]													
3420760,00	5393120,00	7313	Rheinau		Beobachtungsrohr				0						7,00													
Geländehöhe [m]	aktuelle Messpunktbezeichnung												aktuelle Messpunkthöhe [m]		Datum aktuelle Messpunkthöhe													
128,25	FREISTETT												129,25		28.09.1987													

	WINTER							SOMMER							Halbjahr			JAHR										
Jahr	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Win	Som	Datum	N	Datum	M	Datum	H	Datum	H - N
1987												126,37		126,44	12.10.1987	126,30		126,44		126,71	28.09.1987	0,41
1988	126,38	126,40	126,34	126,41	126,68	126,62	126,52	126,70	126,59	126,50	126,71	126,50	126,46	126,56	25.01.1988	126,30		126,51		127,09	28.03.1988	0,79
1989	126,44	126,69	126,38	126,22	126,36	126,49	126,51	126,39	126,44	126,45	126,35	126,30	126,43	126,41	13.02.1989	126,18		126,42		126,88	12.12.1988	0,70
1990	126,41	126,34	126,36	126,48	126,48	126,39	126,44	126,58	126,57	126,32	126,01	126,17	126,41	126,35	17.09.1990	125,94		126,38		126,78	19.02.1990	0,84
1991	126,52	126,43	126,50	126,19	126,18	126,15	126,21	126,30	126,59	126,50	126,31	126,32	126,32	126,38	22.04.1991	126,12		126,35		126,99	29.07.1991	0,87
1992	126,39	126,34	126,30	126,26	126,54	126,37	126,40	126,49	126,63	126,63	126,27	126,17	126,37	126,39	19.10.1992	126,12		126,38		126,87	20.07.1992	0,75
1993	126,48	126,49	126,20	126,30	126,11	126,09	126,12	126,28	126,52	126,71	126,54	126,53	126,28	126,45	29.03.1993	126,06		126,36		127,05	30.08.1993	0,99
1994	126,36	126,37	126,51	126,50	126,29	126,35	126,45	126,60	126,52	126,82	126,38	126,19	126,40	126,49	17.10.1994	126,15		126,45		127,02	15.08.1994	0,87
1995	126,18	126,23	126,39	126,76	126,56	126,40	126,46	126,74	126,69	126,54	126,39	126,21	126,42	126,50	14.11.1994	126,17		126,46		127,10	24.07.1995	0,93
1996	126,20	126,14	126,25	126,46	126,36	126,06	126,15	126,37	126,51	126,88	126,38	126,17	126,24	126,41	22.04.1996	126,06		126,33		127,00	19.08.1996	0,94
1997	126,35	126,44	126,24	126,35	126,50	126,17	126,32	126,44	126,68	126,86	126,37	126,09	126,35	125,46	06.10.1997	126,03		126,40		126,98	11.08.1997	0,95
1998	126,08	126,24	126,31	126,35	126,60	126,31	126,32	126,32	126,37	126,73	126,28	126,17	126,32	126,38	03.11.1997	126,04		126,35		126,91	24.08.1998	0,87
1999	126,60	126,31	126,07	126,33	126,60	126,40	126,79	126,77	126,59	126,42	126,22	126,20	126,40	126,50	04.01.1999	125,68		126,45		127,11	17.05.1999	1,43
2000	126,24	126,41		126,39	126,36	126,32	126,33	126,51	126,63	126,72	126,39	126,13	126,34	126,44	09.10.2000	126,11		126,40		126,96	31.07.2000	0,85
2001	126,24	126,23	126,20	126,32	126,91	126,58	126,43	126,46	126,52	126,83	126,48	126,22	126,41	126,48	01.01.2001	126,14		126,45		126,98	12.03.2001	0,84
2002	126,22	126,35	126,23	126,40	126,68	126,22	126,45	126,38	126,54	126,80	126,30	126,32	126,35	126,46	21.01.2002	126,13		126,40		126,95	04.03.2002	0,82
2003	126,70	126,50	126,45	126,35	126,54	126,11	126,18	126,23	126,34	126,52	125,97	126,22	126,45	126,23	29.09.2003	125,88		126,34		127,01	13.10.2003	1,13
2004	125,98	125,96	126,20	126,20	126,05	126,10	126,18	126,37	126,36	126,72	126,14	126,07	126,08	126,32	05.01.2004	125,89		126,20		126,88	23.08.2004	0,99
2005	126,19	126,04	126,05	126,60	126,48	126,26	126,31	126,26	126,28	126,45	126,32	126,07	126,26	126,28	07.02.2005	126,01		126,27		126,99	28.02.2005	0,98
2006	126,02	125,98	125,99	126,00	126,31	126,47	125,37	126,38	126,25	126,33	126,30	126,33	126,12	126,32	13.02.2006	125,90		126,23		126,56	09.10.2006	0,66
2007	126,11	126,15	126,13	126,25	126,43	126,19	126,17	126,38	126,58	126,75	126,44	126,19	126,25	126,42	01.01.2007	126,05		126,35		126,98	11.08.2007	0,93
2008	126,16	126,35	126,24	126,38	126,51	126,40	126,38	126,40	126,39	126,38	126,32	126,16	126,34	126,34	09.10.2008	126,09		126,34		126,88	05.03.2008	0,79
2009	126,25	126,18	126,06	126,29	126,51	126,29	126,24	126,32	126,41	126,36	126,15	126,06	126,26	126,26	19.01.2009	125,99		126,26		126,79	08.03.2009	0,80
2010	126,15	126,27	126,29	126,31	126,48	126,15	126,26	126,36	126,35	126,53	126,36	126,03	126,28	126,31	14.10.2010	125,98		126,30		126,92	04.03.2010	0,94
2011	126,18	126,42	126,45	126,15	126,17	126,01	125,99	126,09	126,24	126,36	126,15	126,05	126,21	126,09	08.10.2011	125,98		126,15		126,65	14.01.2011	0,67

GWDB

Seite 2 von 3

erstellt am 25.06.2015 12:19

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle
Parameter: Grundwasserstand [m+NN]
Messstellenmappe: Kirchkopf
Zeitraum:
Zeitfenster:

Jahr	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Win	Som	Datum	N	M	H	Datum	H - N
2012	125,99	126,15	126,35	126,19	126,49	126,11	126,19	126,34	126,37	126,31	126,19	126,20	126,09	126,27	30.11.2011	125,96	126,11	126,77	06.03.2012	0,81
2013	126,37	126,50	126,37	126,66	126,61	126,24	126,38	126,70	126,38	126,58	126,24	126,20	126,45	126,41	05.10.2013	126,06	126,43	127,01	04.06.2013	0,95
2014	126,39	126,22	126,29	126,43	126,44	126,05	126,11	126,03	126,24	126,59	126,26	126,20	126,30	126,24	23.06.2014	125,98	126,27	126,73	20.02.2014	0,75
2015	126,23	126,15											126,19		16.12.2014	126,10	126,19	126,34	20.11.2014	0,24
1987 / 2015	126,28	126,30	126,27	126,35	126,45	126,27	126,32	126,42	126,47	126,57	126,31	126,21	126,31	126,38	04.01.1999	125,68	126,34	127,11	17.05.1999	1,43

GWDB

Seite 3 von 3

erstellt am 25.06.2015 12:19