Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### 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 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.

1.1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Zulässig sind jedoch:

- unselbständige Verkaufsstätten oder Verkaufsflächen, die einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 75% der Verkaufsfläche belegt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreitet.
- unselbständige Verkaufsstätten oder Verkaufsflächen, die einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die angebotenen Sortimente von oder in dem Handwerksbetrieb verarbeitet werden und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreitet.

1.1.4 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) und
- der Höhe baulicher Anlagen (GH).

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf im Gewerbegebiet GE durch die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird an der oberen Dachbegrenzungslinie gemessen und ist entsprechend dem Planeintrag bezogen auf Normalnull (NN). Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

1.2.3 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine, Silos und Antennenanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 5,0 m überschreiten.

1.2.4 Betriebsbedingt erforderliche Bauteile dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 10,0 m überschreiten.

1.2.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur am Gebäude zulässig und dürfen auf baulichen Anlagen die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

**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) **und abweichende Tiefenmaße der Abstandsflächen (**§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 9 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB**)**

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.2 An allen Außengrenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird die bauordnungsrechtliche Mindestabstandsfläche auf 1 m reduziert. Dies gilt nur für die bei Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans vorhandenen Gebäude, deren jeweilige Bestandsnutzung, Umnutzung, Unterhaltung, Sanierung und Erhaltung einschließlich der Aufbringung einer zusätzlichen Außendämmung.

1.4.3 Die Festsetzung Ziff. 1.4.2 gilt gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB für das jeweilige Gebäude, bei in Brandabschnitten aufgeteilten Gebäuden für den jeweiligen Brandabschnitt, nur bis zu dessen ganzen oder teilweisen Abbruch.

**1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Carports werden definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

**1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Zur offenen Landschaft hin sind nur UV-anteilarme Außenbeleuchtungen (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel) zulässig. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung der freien Landschaft strahlt.

1.6.2 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig.

**1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R1 zugunsten der Landwirtschaft mit einem Fahrrecht zu belasten.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### 2.1 Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Glänzende oder reflektierende Materialien an den Außenwänden der Gebäude sind unzulässig. Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind hiervon ausgenommen.

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

2.2.1 Die zulässige Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden, einschließlich Garagen und Carports, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Wellfaserzement, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind hiervon ausgenommen.

2.2.3 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur am Gebäude zulässig.

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

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

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

Das Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist an der Grundstücksgrenze in den Vorfluter einzuleiten.

## 3 HINWEISE

### 3.1 Artenschutz

Sollte wesentlich in den vorhandenen Gebäudebestand eingegriffen werden, z.B. für umfassende Sanierungsarbeiten oder einen Abriss von Gebäuden, ist die Möglichkeit des Eintretens eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) BNatSchG für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie Eidechsen nicht auszuschließen. In diesem Fall ist die Durchführung einer erneuten fachgutachterlichen Überprüfung notwendig. Es ist zu prüfen, ob durch die Vorhabenswirkungen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG eintreten können. Ggf. wird die Durchführung von Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Ergebnisse der Prüfung sind mit den Bauantragsunterlagen einzureichen, die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.

### 3.2 Altlasten

Der Altstandort „Fa. Anthonj/ Fensterbau“, Maierhof 10, 77866 Rheinau-Memprechtshofen, FIst.Nr. 387/1,376, 351, wird auf Grundlage einer “Fachtechnischen Kontrolle“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden-Grundwasser“ in “B=Belassen zur Wiedervorlage" - Kategorie “Gefahrenlage hinnehmbar ($B_{rot}$)“ eingestuft.

Die Kategorie "Gefahrenlage hinnehmbar" bedeutet, dass für die Gesamtfläche bezüglich des o.g. Wirkungspfades zwar ein Grundwasserschaden und damit eine Altlast festzustellen ist, jedoch im Rahmen der Prüfung der Verhältnismäßigkeit von weiteren Maßnahmen auf Basis von § 4 (7) der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Der festgestellte Grundwasserschaden ist lokal begrenzt, weist nur eine geringe Schadstofffracht auf und ist damit ordnungsrechtlich tolerierbar.

Diese Einstufung bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bewertungsrelevante Sachverhalte (Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelung, Bebauung, Umwandlung in höherwertige Nutzung) einen weiteren Handlungsbedarf zur Folge haben können.

### 3.3 Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen in den Boden eingreifenden Maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden jedoch aus folgenden Gründen keine Untersuchungen auf Kampfmittel durchgeführt. Im Plangebiet sollen seit langem bestehende Gewerbebetriebe nun rechtssicher mit einem Gewerbegebiet festgesetzt werden, damit weitere Entwicklungsmöglichkeiten für im Wesentlichen Holzbaubetriebe sichergestellt werden können. Ein Eingriff in den Baugrund ist aufgrund der Altlastensituation nicht zulässig und nicht vorgesehen, weshalb kein Anlass zur Durchführung einer Luftbildauswertung oder ähnlicher Verfahren besteht. Im Übrigen wurde die gewerbliche Nutzung auf dem Areal erst ab 1948 genehmigt und in Betrieb genommen. Davor war das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund dessen und aufgrund der abgelegenen Lage in einem kleinen Dorf ist eine Bombardierung vor 1948 auf der Fläche sehr unwahrscheinlich.

### 3.4 Abfallwirtschaft

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.

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

### 3.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

### 3.6 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, lokal Sandlöss und Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Kiese der Ortenau-Formation zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Rheinau, den

Michael Welsche
Bürgermeister

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

Planverfasser

Lichtenau (Baden), den

Christian Greilach
Bürgermeister

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

Rheinau, den

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

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der gemeinsamen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Lichtenau (Baden) übereinstimmen.

Lichtenau (Baden), den

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

Lichtenau (Baden), den

Bürgermeister