

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)
- 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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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 ausnahmsweise zulässig als:
- unselbständige Verkaufsstätten, 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 im Einzelfall nicht überschreitet.
 - unselbständige Verkaufsstätten, 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 im Einzelfall nicht überschreitet.
- Weitere Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
- 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 0,9 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 m überschreiten.
Ausnahmsweise darf im Einzelfall, wenn es sich um betriebsbedingt erforderliche Bauteile handelt, eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von bis zu 10 m zugelassen werden.
Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte 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 m sind zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 Für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen darf die nördliche Baugrenze nach § 31 (1) BauGB ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Voraussetzungen des § 38 WHG und der § 29 WG (unbillige Härte) vorliegen.
- 1.5 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14, 23 BauNVO)
- 1.5.1 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. „Carports“ werden definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.5.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

- 1.6 **Hochwasserangepasste Bauweise** (§ 9 (1) Nr.16c BauGB)
Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.
Hinweise:
Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.
- 1.7 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 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.
- 1.7.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel).
- 1.7.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.7.4 Auf den unbebauten Flächen ist der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden unzulässig.
- 1.7.5 Fläche F1 entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)
- 1.7.5.1 Auf der Fläche F1 ist ein funktionsfähiger Amphibienkorridor herzustellen und zu unterhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f.; weitere Details Kap. 5.6.4 S. 78-83 und Integration Ersatzhabitate Zauneidechse unter Kap. 5.7.6.4 S. 99 f.)
- 1.7.5.2 Der Wanderkorridor ist durch einen Zaun zur Lindenstraße, zum westlich angrenzenden Feldweg und zu den südlich angrenzenden Grundstücken zu schützen. Zum Feldweg muss der Zaun für die Amphibienarten durchlässig sein. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127)
- 1.7.5.3 Die teilweise Nutzung der Fläche F1 als Feuerwehrumfahrt auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen ist zulässig, sofern diese als Schotterrasen ausgebaut wird. (vgl. ASP: Kap. 6 S. 111 f.)
- 1.7.5.4 Die teilweise Nutzung der Fläche F1 als Retentionsanlage ist zulässig. (vgl. ASP: Kap. 6 S. 111 f.)
- 1.7.5.5 Auf Teilen der Fläche F1 ist ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen bzw. das bestehende Habitat für die Zauneidechse zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f. und CEF-Maßnahmen unter Kap. 5.7.6.4 S. 99-108)
- 1.7.6 Fläche F2 entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)
Auf der Fläche F2 ist das bestehende Habitat der Zauneidechse zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f., Kap. 7.1.9 S. 128 und CEF-Maßnahmen unter Kap. 5.7.6.4 S. 99-108)

- 1.7.7 Fläche F3 entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)
Auf der Fläche F3 ist ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f. und CEF-Maßnahmen unter Kap. 5.7.6.4 S. 99-108)
- 1.7.8 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten natürlichen Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Nach Angaben des geotechnischen Berichts vom Ingenieurbüro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH vom 09.01.2019 liegt der Bemessungswasserstand (HHW) bei 131,30 m über NN.
- 1.8 Flächen für die Erhaltung sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)**
- 1.8.1 Innerhalb des Gewerbegebiets GE auf dem Flst.Nr. 49/1 sind drei hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9. S. 128)
- 1.8.2 Im südlichen Bereich der Fläche F1 sind als Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel sechs Streuobstbäume zu pflanzen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127)
- 1.8.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.8.4 Alle festgesetzten Erhaltungen und Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.8.5 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.
- 1.9 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)**
Die Festsetzungen innerhalb des auf dem Planeintrag gekennzeichneten Bereichs (Teil der Grundstücke Flst.Nrn. 49/1 und 304/6) gelten erst ab dem Zeitpunkt einer vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung für das Brückenbauwerk durch das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Solange keine wasserrechtliche Genehmigung für das Brückenbauwerk vorliegt, gelten die zeichnerischen Festsetzungen in der Nebenzeichnung.
- Hinweis:**
Eine wasserrechtliche Genehmigung für das Brückenbauwerk konnte bereist vor Satzungsbeschluss erteilt werden. Das bedingte Baurecht unter Ziffer 1.9 bleibt zur Sicherung der planungsrechtlichen Situation Gegenstand der vorliegenden Planung.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden einschließlich Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung unzulässig.
- 2.1.3 Flache oder flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäude (einschließlich Garagen und Carports) mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mindestens zu 70 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Ausgenommen sind Dachflächen mit Solaranlagen und die Dachflächen der Brückenbauwerke, im Bereich des Reezengrabens.
- 2.1.4 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), dürfen nur am Gebäude angebracht werden.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen an den Fassaden dürfen eine Fläche von insgesamt 30 m² je Fassadenseite nicht überschreiten.
- 2.2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 9 m nicht überschreiten.
- 2.2.3 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.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind nicht zulässig.

2.4 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).

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

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)

2.7.1 Das auf Dachflächen, Zufahrten, Stellplätzen etc. anfallende Niederschlagswasser ist in einer Retentionsanlage zu sammeln und mit 6,0 l/s gedrosselt in den Reezengraben einzuleiten. Das Retentionsvolumen muss mindestens 150 m³ betragen.

2.7.2 Die Festsetzung Ziffer 2.7.1 gilt nur für befestigte Flächen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt bzw. gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Hinweis:

Da für die Entwässerung eine ortsnahe Einleitung ins Gewässer „Reezengraben“ beabsichtigt ist, liegt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung vor. Gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist hierfür in einem Gewerbegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

Nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird das Plangebiet 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 Verklauungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken oder Durchlässen.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Folgende artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen sind wie in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) empfohlen umzusetzen:

4.1.1 Schutz der Vögel und Fledermäuse

- Die Quartiersbäume 11 und 12 und weitere Streuobstbäume auf dem Flst.Nr. 47 sind bis zum Bau der zweiten Halle im Süden des Plangebiets zu erhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127)
- Am Habitat der Mönchsgrasmücke ist ein Tarnnetz ab dem 1. März als Sichtschutz aufzustellen, falls die Baufeldräumung im Brutzeitraum März bis Ende Juli stattfindet. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9 S. 128)
- Der Streuobstbestand im Süden des Untersuchungsgebiets der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.4. S. 121)
- Die Rodungen von Gehölzen (Fichtenreihe im Westen des Plangebiets) ist nur im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar und somit außerhalb der Brutzeit zulässig. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127)
- Vor der Fällung oder vor dem Abriss sind Baumhöhlen und Gebäudequartiere zu kontrollieren. (vgl. ASP: Kap. 7.1.2 S. 115 ff.)
- Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1855 ist eine artenreiche Streuobstwiese im Umfang von 0,125 ha mit 8 Streuobstbäumen neu anzulegen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.5 S. 125 ff.)
- CEF-Maßnahme: Für Ringeltaube und Buchfink wird ein möglichst nahgelegener Waldrand auf 100 m Länge aufgewertet. Die Funktionalität muss vor Beginn der Baumaßnahmen gegeben sein. (vgl. ASP: Kap. 7.1.4 S. 120)
- CEF-Maßnahme Blaumeise: vor Baubeginn Gewerbegebäude II sollen zwei Nisthilfen an geeigneten Standorten angebracht werden. (vgl. ASP: Kap. 7.1.4 S. 120)

4.1.2 Schutz der Amphibien

- Während der Amphibienwanderzeiten ein Teil der Westendstraße durch zwei Schranken zum Schutz der Amphibien vor Durchgangsverkehr zu schließen. Im Fachgutachten finden sich Vorschläge für die Standorte der Schranken. (vgl. ASP: Kap. 5.6.4 S. 80 f.)
- Durch Belassen eines aufzuwertenden Wanderkorridors (CEF) und eine Stabilisierung der Population durch Aufwertung eines Laichgewässers in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebiets (in der Hanfrötze) ist der Verbotstatbestand zu umgehen. Der Amphibienkorridor ist im Bebauungsplan als Fläche F1 dargestellt. Die Kriterien für eine notwendige Detailplanung für die Gestaltung finden sich in der artenschutzrechtlichen Prüfung. Der Amphibienkorridor kann parallel zu Gewerbegebäude I errichtet werden. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 126 f.; weitere Details Kap. 5.6.4 S. 78-83 und Integration Ersatzhabitate Zauneidechse unter Kap. 5.7.6 S. 99-108 sowie Kap. 6 S. 111 f.)
- Die Baustellenanfahrt muss über die Lindenstraße erfolgen. Ein Queren durch den Amphibienkorridor ist unzulässig. Am Reezengraben dürfen die Maßnahmen die Amphibien während der Wanderzeit nicht beeinträchtigen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9 S. 128 und 130)

- Das Baufeld ist durch geeignete Schutzzäune von Amphibien freizuhalten. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9 S. 128 und 130 sowie Details unter Kap. 5.6.5.1.2 S. 78)
- 4.1.3 Schutz der Zauneidechsen
- Der Lebensraum der Zauneidechse auf dem Grundstück Flst.Nr. 48/8 ist zu sichern. Dazu ist durch einen geeigneten Zaun vor der Baufeldräumung ein Pufferstreifen anzulegen. Diese Abgrenzung ist durch Gutachter zu prüfen. (vgl. ASP: Kap. 5.7.6.3 S.102 ff.)
 - Die Flächen F2 sind als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen zu gestalten. Weitere Ersatzlebensräume für die Zauneidechse sind im Amphibienkorridor F1 anzulegen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.2 S.117 sowie Details unter Kap. 5.7.6.4 S. 103 ff.)
 - Die Zauneidechsen sind zu fangen und umzusiedeln. (vgl. ASP: Kap. 7.1.8 S. 127 sowie Details unter Kap. 5.7.6.2 S. 100 f.)
- 4.1.4 Artenübergreifende Maßnahmen
- Alle baulichen und grünordnerischen Maßnahmen sind auf deren Naturverträglichkeit durch eine Baubegleitung zu kontrollieren und abzunehmen. Eine ökologische Baubegleitung ist aufgrund der Komplexität der Maßnahmen erforderlich, um die Bauzeiten und die Herstellung der Ausgleichsflächen zu überwachen und zu koordinieren. Die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorab mit Daten zur Erreichbarkeit mitzuteilen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.6 S. 126 sowie Details unter Kap. 5.7.8 S. 108)
 - Die Wirksamkeit der vorgezogenen Maßnahmen für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien ist in einem Monitoring zu prüfen. Die genauen Zeitintervalle zur Überprüfung sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Unteren Naturschutzbehörde sind die entsprechenden Monitoring-Berichte unverzüglich vorzulegen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.6 S. 126)
 - Hochwertige Lebensräume sind z.B. mit Hilfe eines Bauzauns zu kennzeichnen und schützend abzugrenzen. Eine Einwanderung der Amphibien und Zauneidechsen in das Baufeld ist zu verhindern. (vgl. ASP: Kap. 7.1.9 S.128 und 130 sowie Details unter Kap. 5.6.5.1.2 S. 78 und Kap. 5.7.6.3 S.102 ff.)
 - Alle festgesetzten Anpflanzungen, Neugestaltungen wie Amphibienkorridor, Lebensräumen für die Zauneidechse, künstliche Nisthilfen und Fledermausquartiere sind fachmännisch dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. (vgl. ASP: Kap. 7.1.6 S. 126)
- 4.2 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen nach Angaben des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**
- 4.2.1 Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
- 4.2.2 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.
- 4.2.3 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

- 4.2.4 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- 4.2.5 Es ist sicherzustellen, dass keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
- 4.2.6 Es ist sicherzustellen, dass bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.
- 4.2.7 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.
- 4.2.8 Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.
- 4.2.9 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.
- 4.2.10 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
- 4.3 Grundwasserschutz**
- 4.3.1 Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.
- 4.3.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes (siehe folgende Tabelle) sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

| Messstelle | niedrigster Grundwasserstand [m+NN] | mittlerer Grundwasserstand [m+NN] | höchster Grundwasserstand [m+NN] |
|------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 120/113-6 | 128,05 (am 21.10.1975) | 128,64 | 129,78 (am 30.05.1983) |
| 225/113-1 | 129,46 (am 22.10.2018) | 130,00 | 131,32 (am 31.12.2012) |
| 237/113-9 | 129,85 (am 20.10.2003) | 130,37 | 131,43 (am 26.03.2001) |

Die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände können hilfsweise herangezogen werden. Es handelt sich bei diesen Werten jedoch um Montagswerte, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

- 4.3.3 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 4.3.4 Für die Ausleitung des Grundwassers aus der Baugrube ist ein Sandfang zu installieren.
- 4.3.5 Bei Benutzung des Reezengrabens ist eine beruhigte Einleitung des Grundwassers sicherzustellen.
- 4.3.6 Eine beruhigte Einleitung des Grundwassers in den Reezengraben ist sicherzustellen.
- 4.3.7 Nahegelegene Grundwassergewinnungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 4.3.8 Es darf kein bleibender Eingriff in das Grundwasser erfolgen.
- 4.3.9 Die aktuellen Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) sowie des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) sind u.a. zu beachten.
- 4.3.10 Die Versiegelung der Bodenflächen ist zu minimieren.
- 4.3.11 Durch die Baumaßnahme dürfen keine Schäden an Gebäuden oder anderen Einrichtungen auftreten (nötigenfalls Beweissicherung).
- 4.3.12 Es gelten die aktuellen Vorgaben des Merkblatts des Landratsamtes Ortenaukreis (LRA Ortenaukreis): Bauleitplanung.
- 4.3.13 Die Erlaubnis erfolgt unter dem Vorbehalt des Widerrufs (§ 18 WHG).

4.4 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 (4) WHG i. V. m. § 29 (2) und (3) WG verboten:

- Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,

- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

4.5 Kreuzungsbauwerk

Die Herstellung des geplanten privaten Kreuzungsbauwerks über den Reezengraben bedarf einer separaten wasserrechtlichen Zulassung. Die entsprechenden Anträge sind beim Landratsamt Ortenaukreis im Amt für Umweltschutz einzureichen.

4.6 Verkehrssicherheit

4.6.1 Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind jederzeit zu gewährleisten.

4.6.2 Für betroffene Verkehrswege (auch Radwege) müssen ausreichende Verkehrssicherungsmaßnahmen getroffen werden. Diese müssen verkehrssicherungstechnisch geleitet und ausgewiesen werden.

4.7 Abfallwirtschaft

4.7.1 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.

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

4.8 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.

4.9 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.

4.10 Bodenschutz

4.10.1 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.

4.10.2 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 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 und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

4.11 Geotechnik

- 4.11.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.
- 4.11.2 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.
- 4.11.3 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.

Rheinau

Michael Welsche
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

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

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

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. Es sind hochstämmige Streuobstbäume geeigneter Landsorten zu verwenden.

Bäume

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Ulmus laevis | Flatterulme |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Juglans regia | Walnuss |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

Sträucher / Hecken

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |