

Fertigung:

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 12....

Schriftliche Festsetzungen

zum

- a) **Bebauungsplan "Viehgrund" und den**
 - b) **zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**
- der Stadt Rheinau - Freistett**

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 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 nicht zulässig als eigenständige Wohngebäude
 - es ist max. 1 Wohnung pro Betrieb zulässig.
- 1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.3 Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig mit Ausnahme des Verkaufs von Waren, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte be- oder verarbeitete Produkte zu veräußern und wenn die Verkaufsfläche max. 100 m² (Werksverkauf) beträgt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.2.1 Innerhalb der als Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind nur die im Plan eingetragenen Anlagen und Nutzungen zulässig. Wege zur Erschließung der zulässigen Nutzungen und zur Unterhaltung der Anlagen sind zulässig.
- 1.2.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Schutzstreifen Ölferrnleitung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände für die Kraftstoff-Ferrnleitung zu beachten.



- 1.2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Eingrünung, Entwässerung im Osten des Geltungsbereichs sind Böschungen, Entwässerungsanlagen und grünordnerische Maßnahmen zulässig.
- 1.2.4 Die öffentliche Grünfläche - Biotop Feldgehölze ist entsprechend den Aussagen des Umweltberichts zu nutzen.
- 1.2.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Ausgleich / CEF im Nordosten des Planungsgebiets sind Ausgleichsmaßnahmen gem. dem Umweltbericht vorzusehen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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

Die max. zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 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 mit 15,0 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße - gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- 2.2.2 Die max. Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf max. 5,5 m über der festgesetzten Wandhöhe liegen.
- 2.2.3 Größere Wandhöhen bis zu max. 3,00 m auf max. 20 % des Baukörpers sind zulässig, wenn es sich um betriebstechnisch erforderliche untergeordnete Anlagen wie z.B. Klimageräte, Aufzugsanlagen, Solaranlagen etc. handelt.

3 Bauweise

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

Gemäß den Eintragungen im Plan wird festgesetzt abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper bis 150 m Länge zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

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

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebiets sind als öffentliche Erschließungsstraßen ausgewiesen. Die Aufteilung in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze etc. erfolgt bei Bedarf gemäß einer zu erstellenden Detailplanung.

7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m breite Anlagen für die Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung etc. zu dulden.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche / Biotop

Die im Süden ausgewiesene öffentliche Grünfläche "Biotop", bei der es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt, dient dem Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops Feldgehölz am NO-Rand des Industriegebiets Freistett (Nr. 1731-3317-2055).

8.2 Öffentliche Grünfläche / CEF –Fläche 1

Bei der im Nordwesten des Planungsgebiets dargestellten öffentlichen Grünfläche "Ausgleich CEF-Fläche 1" handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend Ziff. 10.5 unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben anzulegen und zu entwickeln.

8.3 Öffentliche Grünfläche / Schutzstreifen Ölferrnleitung

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets wurde zur Sicherung der Ölferrnleitung eine öffentliche Grünfläche "Schutzstreifen Ölferrnleitung" ausgewiesen.

Die Fläche ist entsprechend Ziff. 12.6 zu pflegen.

8.4 Öffentliche Grünflächen / Eingrünung

Im Norden und Osten entlang der Planungsgebietsgrenze werden öffentliche Grünflächen zur Eingrünung ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend Ziff. 12.1 und 12.2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind grundsätzlich mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen aufzuschütten. Die Geländehöhe an den Grundstücksgrenzen muss der angrenzenden Straßenhöhe entsprechen.

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

10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 und der Artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018, erstellt von der Spang,Fischer,Natzschka GmbH, Walldorf, durchzuführen.

10.1 Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops

Bei den Feldgehölzen der überwachsenen Bunkerruine handelt es sich um das gesetzlich geschützte Biotop **Feldgehölz am NO-Rand des Industriegebiets Freistett** mit der Biotop-Nr. 1731-3317-2055, das zu erhalten und zu pflegen ist.

10.2 Anbringen von Amphibien- und Reptiliensperren

Die konfliktvermeidende Maßnahme V 1: Anbringen von Amphibien- und Reptiliensperren ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 umzusetzen.

10.3 Vergrämung von Zaun- und Mauereidechsen

Die konfliktvermeidende Maßnahme V 2: Vergrämung von Zaun- und Mauereidechsen ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 umzusetzen.

10.4 Umsiedlung von Eidechsen

Die konfliktvermeidende Maßnahme V 3: Umsiedlung von Eidechsen ist entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2017 umzusetzen.

10.5 Anlage von Lebensraum für Zaun- und Mauereidechsen sowie Goldammer und Dorngrasmücke

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

A1: Anlage und Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

A2: Herstellung von sechs Totholzstrukturen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

A4: Anlage von Feldhecken auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

A5: Pflanzung von vier Einzelbäumen auf der CEF-Maßnahmenfläche 1

sind entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018 innerhalb der öffentlichen Grünfläche (CEF-Fläche 1) im Nordwesten des Geltungsbereichs des B-Plans umzusetzen.

10.6 Ökologische Baubegleitung / Monitoring

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

Die Monitoring-Berichte sind dem Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis, vorzulegen.

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der Kraftstoff - Fernleitung wird ein 10,0 m (je 5 m beiderseits der Leitung) breiter Schutzstreifen für Wartungs- und Reparaturarbeiten durch die Betreibergesellschaft ausgewiesen. Sämtliche Maßnahmen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit der Fernleitungs- Betriebsgesellschaft und nach Maßgabe der Schutzbestimmungen durchzuführen (s. auch Hinweise).

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Strauchpflanzungen zur Eingrünung

Zur Eingrünung sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücken entlang der östlichen und südlichen Grenze innerhalb eines Pflanzstreifens mit einer Gesamtbreite von ca. 5,00 m gebietsheimische Sträucher als 3,00 m breite Hecke mit beidseitigem 1,00 m breitem Saum entsprechend der Darstellung im Zeichn. Teil anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall der Sträucher ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Saumstreifen innerhalb des Pflanzstreifens sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu pflegen.

12.2 Anlage einer Wiesenfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden des Planungsgebiets ist angrenzend an das Pflanzgebot die Fläche mit autochthonem Saatgut anzusäen.

Die Wiesenvegetation ist extensiv zu pflegen. Es ist eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

12.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen oder mit geeigneter Saatgutmischung anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Dies gilt nicht für die Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überstellt werden.

12.4 Innere Durchgrünung

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Das Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist anrechenbar.

12.5 Fassadenbegrünung

Großflächige Wandflächen ohne Öffnungen und Gliederungen (über 100 m²) sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu gliedern, je zwei Meter Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu setzen.

12.6 Pflege des Schutzstreifens der Ölfernleitung

Der im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Schutzstreifen Ölfernleitung" vorhandene grasreiche Bewuchs ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Es ist eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

13 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.

14 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

14.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur Eingrünung vorgesehenen Strauchpflanzungen sowie die Anlage einer Wiesenfläche auf öffentlichen Grünflächen Ziff. 12.1 und 12.2 wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

14.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 10.2 bis 10.6 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018, erstellt von der Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, durchzuführen.

14.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Baugebiets

Die nachfolgend aufgeführten aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets im Norden des Flst.Nr. 4304/2 (CEF-Fläche 2) werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen, erstellt von der Spang,Fischer, Natzschka GmbH, Walldorf, vom Juni 2018, durchzuführen.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

A3: Anlage und Pflege einer mesophytischen Saumvegetation auf der CEF-Maßnahmenfläche 2

A4: Anlage von Feldhecken auf der CEF-Maßnahmenfläche 2

A5: Pflanzung von drei Einzelbäumen auf der CEF-Maßnahmenfläche 2

A6: Anlage von drei Steinschüttungen in der Nähe der CEF-Maßnahmenfläche 2

A7: Aufhängen von drei Nistkästen für Kohlmeisen

sind entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Bewertung zu Erdauffüllungen vom Juni 2018 innerhalb der öffentlichen Grünfläche (CEF-Fläche 1) im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen.

14.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch Abbuchung von **293.328 Ökopunkten** aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau zu erbringen. Dabei handelt es sich um nachfolgende Maßnahmen

- Aufwertung von Waldbeständen
- Anpflanzung von Bäumen

mit einem Gesamtaufwertungspotential von 1.827.219 Ökopunkten (Angabe Spang, Fischer, Natzschka GmbH, Walldorf, 2018).



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	(Gewöhl. 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.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*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 zulässigen Dachneigungen werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Einschränkungen, die sich aus der Festsetzung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe ergeben können, sind zu beachten.
- 1.1.2 Flachdächer bis 7 Grad sind zu begrünen, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen. Hiervon kann als Ausnahme nur abgewichen werden, wenn entsprechend der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück die Ökokontobilanzierung gleich ist.
- 1.1.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Lagerflächen.
Gemäß § 21a NatSchG BW i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten nicht zulässig.
- 2.2 Die Versiegelung der Erschließungsflächen ist durch Verwendung geeigneter wasserdurchlässiger Materialien zu minimieren. Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster) zu versehen.
Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.
- 2.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.

3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sind die anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist durch geeignete Maßnahmen (Retentionszisterne) auf eine maximale Abflussmenge von 1 l/sec. je Grundstück zu begrenzen.

Freiburg, den 30.03.2017 BU-ta
29.06.2022 Feu

Rheinau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

.....
Planer

.....
Michael Welsche, Bürgermeister

📄 125Pla03.doc

