

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

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

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

#### **Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

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

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

#### **Hinweis:**

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

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

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 14

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

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

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 14

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

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

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

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

**Hinweis:**

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

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

- 1.10.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) oder einer Strauchgruppe aus drei gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

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

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

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

**Hinweis:**

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

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

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

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

### **2.1 Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

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

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

2.2.1 Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

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

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

2.3.1 Werbeanlagen an den Fassaden dürfen eine Fläche von insgesamt 30,0 m<sup>2</sup> je Fassadenseite nicht überschreiten.

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

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

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

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

**2.5 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

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

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

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

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

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

**Hinweis:**

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

**3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

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

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

## 4 HINWEISE

### 4.1 Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 8 von 14

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



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

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

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

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

## 4.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## 4.3 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen

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

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

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

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

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

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

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 14

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

4.3.8 Im Internet sind über das umfassende Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://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](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf)

### 4.4 Bodenschutz

#### 4.4.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

#### 4.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung gewährleistet ist.

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

#### **4.5 Altlasten**

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

#### **4.6 Geotechnik**

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

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

4.6.3 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.7 Erdaushub**

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

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

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

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

#### **4.8 Landwirtschaftliche Emissionen**

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

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

**4.9 Abfallwirtschaft**

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

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

Rheinau, den

Michael Welsche  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

#### Bäume

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

**Sträucher / Hecken**

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