

**Bebauungsplan  
"Mannßhardt-Areal"  
in Rheinau-Freistett**

**Bebauungsvorschriften  
Satzung**

Stand: 30.06.2023

## 1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1,4) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095/1098)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die Abgrenzung erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese unterscheiden sich ausschließlich durch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen im Sinne des nicht störenden Gewerbebetriebes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

## **2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

### **2.2.1 Grundflächenzahl / Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Nummer 3 BauNVO, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern oberhalb der nichtüberbauten Bereiche eine intensiv begrünte Erdüberdeckung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 25 cm hergestellt wird.

Für Einzelbaukörper darf hierbei jedoch eine maximale Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Darüber hinaus müssen Hof- und Wegflächen, die frei in das angrenzende Gelände entwässert und deren Regenwasser dort über belebte Bodenschichten versickert werden, nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

- der Zahl der Vollgeschosse (VG)

### **2.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird als Bezugspunkt im zeichnerischen Teil bezogen auf NN festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe 7,80 m
- Firsthöhe 11,50 m.

Die Traufe ergibt sich als Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachhaut. Der First ist der höchstgelegene Punkt des Daches.

Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um 1,00 m überschritten werden.

### **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)**

Im zeichnerischen Teil ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit „o“ bezeichnet.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.

Wobei innerhalb der Baugrenze mindestens 5 und maximal 6 Einzelbaukörper zulässig sind, unberücksichtigt bleiben hierbei unterirdische Bauteile.

Für die Baulinie wird entsprechend § 23 Abs. 2 BauNVO folgende Ausnahme definiert: Das Gebäude muss mit mindestens 40% seiner Gebäudelängsseite auf der Baulinie errichtet werden. Die restliche Fassade darf maximal 1,50 m von der Baulinie zurückspringen.

### **2.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird für eine lärmwirksame bauliche Anlage entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets zu den Grundstücken Flurst. Nr. 2644 und 2644/2 auf einer Länge von 33 m, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, abweichend von § 5 Abs. 7 LBO, keine Abstandsfläche erforderlich sofern:

- die Wandhöhe der auf der Grenze errichteten baulichen Anlage im Sinne von § 5 Abs. 4 Satz 2 bis 5 LBO maximal 4,0 m beträgt und
- die Firstlinie mindestens 3,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhält und eine Höhe von 6,50 m über dem Bezugsniveau von 132,50 m.ü.NN (mittlere Geländehöhe Nachbargelände) nicht überschreitet.

### **2.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

### **2.7 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die minimal und maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in der Planzeichnung durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone verbindlich vorgegeben.

## **2.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeglicher Art in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten.

## **2.9 Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Bereiche festgesetzt, in denen keine Grundstückszufahrten zulässig sind. Ausschließlich Fußgänger und Fahrradfahrer sind hier zugelassen.

## **2.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

## **2.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

### **Altlast**

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes „TOTAL-Tankstelle mit Werkstatt“ auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 2641/1 der Gemarkung Rheinau-Freistett, sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachters vorzunehmen. Der Gutachter hat dabei die gutachterlichen Ergebnisse des Ing. Büros G.U.C., Kehl vom 5. Februar 2018 zu berücksichtigen. Unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ein Gutachten sowohl über die Schadstoffgehalte der ausgehobenen Bodenmaterialien als auch hinsichtlich deren ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung vorzulegen.

### **Entwässerung**

Das Schmutzwasser ist getrennt vom Regenwasser zu sammeln und der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Die Dachflächenwässer sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Versickerungsanlage hat gemäß DWA-Merkblatt A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 und den "Arbeits-hilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der LUBW zu erfolgen. Die Versickerungsmulden sind mit Oberboden-Sand-Gemisch (Durchlässigkeit  $> 3 \cdot 10^{-5}$  m/s) ca. 30 cm stark anzudecken und einzusäen. Die Mulden sind frühzeitig vor der Inbetriebnahme einzusäen (3 - 4 Monate).

Die Regenwässer von Zufahrten und Parkflächen sind getrennt zu sammeln und der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

## 2.12 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen. Bauliche Anlagen und Einrichtungen dürfen nur von untergeordneter Bedeutung sein und der Zweckbestimmung entsprechen.

## 2.13 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.13.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie Zufahrten sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster), die nach der örtliche Abwassersatzung einem Versiegelungsfaktor 0,5 zuzurechnen sind.

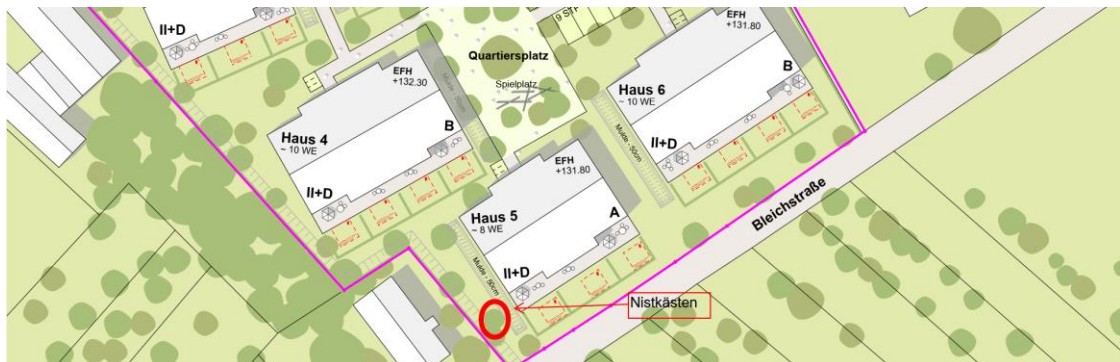
### 2.13.2 Grundwasserschutz

Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn das Material beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt ist.

### 2.13.3 Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutz)

#### Vermeidungsmaßnahme Vögel (V2):

Die vorhandenen Nistkästen im Geltungsbereich sind im südlichen Bereich an der Bleichstraße an geeignete Standorte umzuhängen. Zusätzlich ist ein Koloniekasten für Haussperlinge aufzuhängen.



#### Vermeidungsmaßnahme Reptilien (V3)

Die Fläche ist durch dauerhaftes Kurzhalten oder Entfernung der Vegetation vor einer Wiederbesiedlung durch Eidechsen zu schützen.

#### Vermeidungsmaßnahme Amphibien:

Vor und während der Bauzeit sind Senken und Baugruben, in denen sich Wassersammeln kann, umgehend zu verfüllen.

#### **2.13.4 Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion des Lebensraumes für Zauneidechsen ist innerhalb des Plangebietes im räumlichen Verbund ein Ersatzhabitat auf einer Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> herzustellen. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 8 Reisigbündel oder wahlweise Holzstapel mit einer Größe von mindestens 1 m<sup>3</sup> auszubringen. Die Reisigbündel müssen vor Durchwucherung (z. B. durch Brombeere) geschützt werden, indem sie auf undurchlässige und witterungsbeständige Unterlagen geschichtet werden. Zusätzlich sind in der Fläche pro 200 m<sup>2</sup> Grünfläche je 1-2 standortheimische Sträucher zu pflanzen.

Die Flächen sind an die Wüchsigkeit angepasst zu mähen. Bei einer Mahd ist eine Schnitthöhe von mindestens 10 cm einzuhalten sowie stets 10 - 30% der Fläche Altgrasstreifen zu erhalten. Diese sind nicht flächig, sondern als Verbundstrukturen zwischen den Holzstrukturen anzulegen. Für die Mahd ist ein nichtkreisendes Mähwerk zu verwenden.

Ein Jahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist eine Überprüfung der Vorkommen/Habitateignung auf der Maßnahmenfläche (Monitoring) durchzuführen. Das Monitoring ist von einem geeigneten Sachverständigen durchzuführen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen.

#### **2.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Leitungsrecht zur Sicherung einer bestehenden Wasserversorgungsleitung der Stadt Rheinau ausgewiesen. Eine Überbauung dieses Bereiches ist möglich, sofern der Zugang zur Leitung erhalten bleibt.

#### **2.15 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### **Gewerbelärm<sup>1</sup>**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend markierten Fläche ist zum Schutz gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen ein Schallschutzbauwerks (in Form einer Schallschutzscheune) mit einer Firsthöhe von mindestens 6,00 m über Gelände und einer Länge von 33,00 m entlang der nordöstlichen Grenze, als Trennbauwerk zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung herzustellen.

##### **Verkehrslärm<sup>1</sup>**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den

---

<sup>1</sup> Siehe auch schalltechnische Untersuchungen, Kapitel 9, Heine & Jud, Stand: 12.10.2022

Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau — Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109<sup>1</sup>. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.

Nach DIN 4109, Abschnitt 7.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt.

Die DIN 4109 vom Januar 2018 berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche den Tagwert (6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> Uhr) und den Nachtwert (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr). Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB(A) sowie für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm sowie bei Gewerbe).

Gemäß DIN 4109 (2018) sind die Außenbauteile auf den entsprechend höheren Wert auszulegen. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile<sup>3</sup> von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formell:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$L_a$  Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart}$  = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.



Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 - siehe auch Tabelle 11 der schalltechnischen Untersuchungen

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Flächen (siehe Planausschnitt im zeichnerischen Teil) ab Lärmpegelbereich III liegen, zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### **Lüftungseinrichtungen**

Für die Gebäude/Fassaden, in den rot dargestellten Bereichen (siehe Abbildung 2), sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R_{w,res}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22<sup>00</sup> und 6<sup>00</sup> Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafrum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

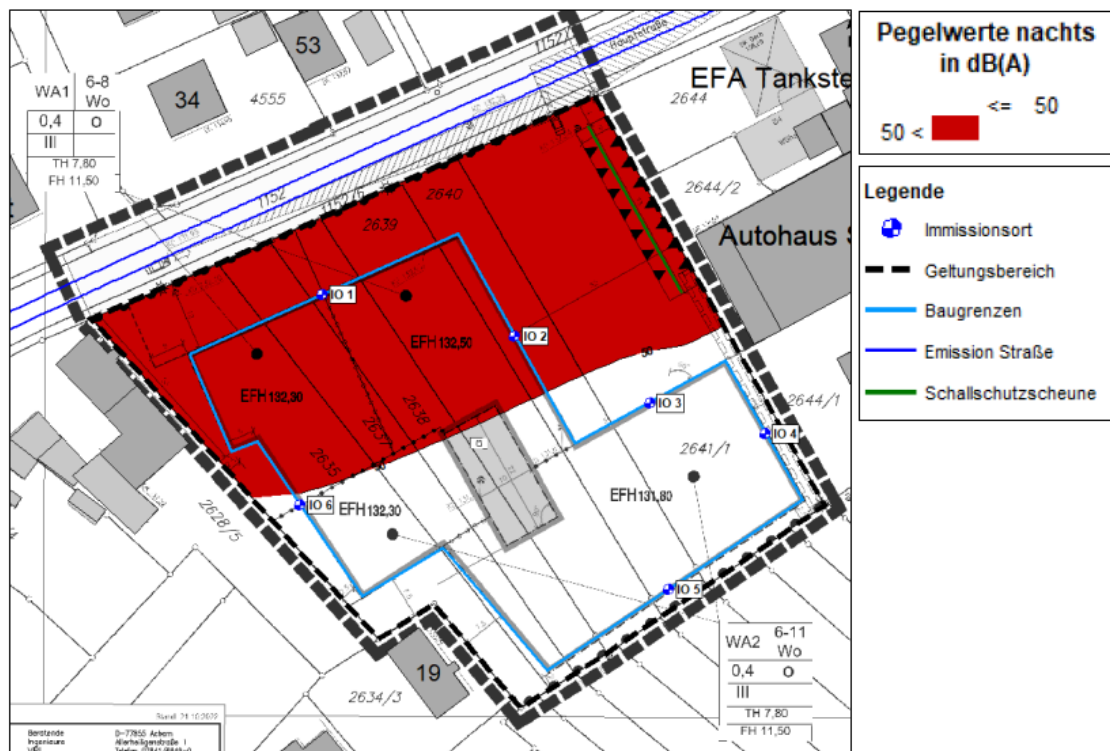


Abbildung 2: Bereiche > 50 dB(A) nachts, Rechenhöhe 8 m über Gelände - siehe auch Abbildung 12 der schalltechnischen Untersuchungen

### Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

### Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den violettfarbenen gekennzeichneten Bereichen (siehe Abbildung 3) Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

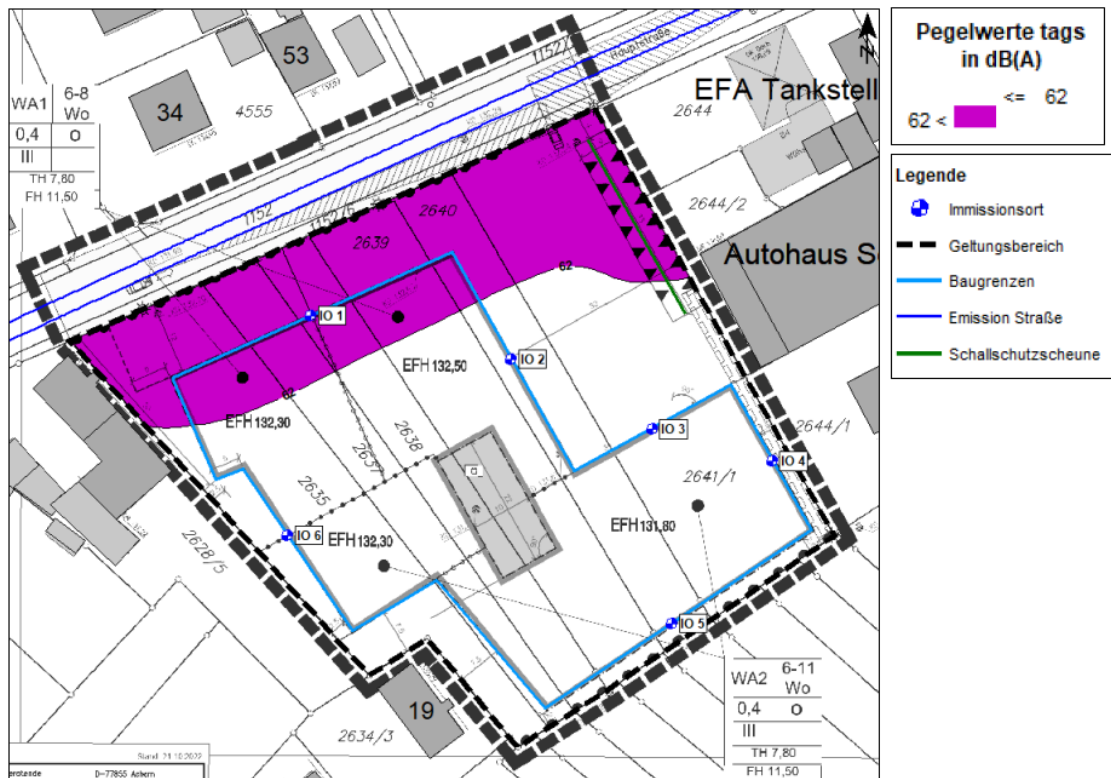


Abbildung 3: Bereiche > 62 dB(A) tags, Rechenhöhe 8 m über Gelände - siehe auch Abbildung 14 der schalltechnischen Untersuchungen

## 2.16 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwenden sind sowohl für die Neupflanzung als auch für nachträgliche Pflanzungen durch Abgänge ausschließlich heimische Baumarten und -sorten.

Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Steingärten / Schotterflächen ist nicht zulässig.

## 2.17 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Nutzungsaufnahme der Gebäude unzulässig ist, solange die Lärmschutzanlage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze nicht in erforderlicher Länge (min. 33 m) und Höhe (min. 6,00 m) errichtet wurde.

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

#### **3.1 Dächer**

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 40° auszubilden.

Dächer von Carports und Nebenanlagen sind als Flachdächer bis maximal 5° auszuführen und mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 5 cm Dicke und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten<sup>2</sup> zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Pflegearbeiten (regelmäßige Beseitigung von Fremdbewuchs und Langzeitdüngung) sind durchzuführen. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Ausgenommen hiervon ist das Lärmschutzgebäude an der Nordseite des Grundstücks. Hier ist zwingend ein Satteldach herzustellen.

Anlagen, die zur Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind nur am oder auf dem Gebäude zulässig. Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um maximal 1,00 m überschritten werden.

#### **3.2 Grundstücksgestaltung**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch und insektenfreundlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen. Einfassungshecken innerhalb des Grundstücks dürfen eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten.

Die Gehweghinterkanten werden durch Borde eingefasst. Die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke ist zu dulden.

#### **3.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Es müssen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden.

#### **3.4 Einfriedungen**

Heckeneinfassungen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. „Tote“ Einfriedungen (z.B. Mauern, Wände, Zäune) sind unzulässig. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich zulässig.

---

<sup>2</sup> Hinweis für die Artenauswahl: Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau zu extensiven Dachbegrünungen (LWG, 2005).

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen**

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

### **3.6 Außenantennen**

An Wohngebäuden ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

### **3.7 Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) zulässig. Es dürfen ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten (1600 bis 2400 bzw. max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

## **4 Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)**

### **4.1 Archäologische Denkmalpflege**

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.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## 4.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Grundsätzlich ist gem. DIN 18915 der Oberboden während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht befahrenen Miete zu schützen. Der Wiedereinbau des autochthonen Bodens innerhalb des Plangebietes hat Vorrang vor einem Abtransport.

Baustellennebenflächen sind möglichst innerhalb des Geltungsbereiches aber außerhalb von zukünftigen Grün- und Ausgleichsflächen anzulegen. Ist dies nicht möglich so sind Bodenverdichtungen in späteren Grünflächen tiefgründig zu lockern.

Im Bereich des Planungsgebietes auf dem Areal des Autohauses wurde früher eine Tankstelle betrieben. Dieser Altstandort „Total-Tankstelle“ wurde im Rahmen einer Gefahrverdachtsuntersuchung bereits 2009 untersucht und der Wirkungspfad Boden-Grundwasser seinerzeit mit "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Im Vorfeld der Planungen wurde deshalb bereits 2018 eine ergänzende Orientierende Untersuchung dieses Altstandortes durchgeführt.

*Es wurden zehn gefahrverdächtige Bereiche identifiziert in welchen Sondierungen durchgeführt wurden. Es wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen. In dem im Keller befindlichen Betriebsbrunnen wurde eine Grundwasserprobe entnommen. Die entnommenen Proben wurden auf nutzungsrelevante Parameter untersucht.<sup>3</sup>*

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Untersuchungen keine Hinweise auf nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen ergeben haben. Es ist von keinem Handlungsbedarf hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser nach BBodSchV auszugehen. Es wird vorgeschlagen auf BN 2 für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser nach BBodSchV den Handlungsbedarf B (Belassen mit Entsorgungsbedarf) festzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind zu treffen.

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes „TOTAL-Tankstelle mit Werkstatt“ auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 2641/1, der Gemarkung Rheinau-Freistett sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachters vorzunehmen. Der Gutachter hat dabei die gutachterlichen Ergebnisse des Ing. Büros G.U.C., Kehl vom 5. Februar 2018 zu berücksichtigen. Unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ein Gutachten sowohl über die Schadstoffgehalte der ausgehobenen Bodenmaterialien als auch hinsichtlich deren ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung vorzulegen.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder

---

<sup>3</sup> Auszug aus " Orientierende Untersuchung (OU) gemäß BBodSchV" Kapitel 12, G.U.C Kehl; Stand. 05.02.2018 in der Anlage

Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

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 Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des Umweltministeriums Baden-Württemberg zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

### **4.3 Grundwasserstände / Grundwasserschutz**

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes 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.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach

öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

#### **4.4 Baugrund / Geotechnik**

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet Sande und Kiese der Ortenau-Formation mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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.

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter [www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen](http://www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen) eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

#### **4.5 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

#### **4.6 Hinweise zur Baudurchführung**

Der Oberboden im Baubereich ist gesondert abzutragen und seitlich zu lagern. Die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg zum Umgang mit Böden sind zu beachten.

Baumaschinen dürfen nur auf versiegelten Bereichen geparkt werden. Im Falle eines baubedingten Ölunfalls ist der verunreinigte Boden umgehend auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Baustellennebenflächen dürfen nur innerhalb des Geltungsbereiches bzw. außerhalb auf bereits versiegelten Flächen angelegt werden. Kommt es zu Bodenverdichtungen in später nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich, sind diese nach Fertigstellung zu lockern.

#### **4.7 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke**

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



#### 4.8 Immissionen

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird empfohlen:

- Die Fahrgassen von Zufahrten und Stellplatzanlagen mit glatten, geräusch-  
armen Belägen auszuführen (Asphalt o.ä.)
- Gebäudenahe Stellplätze fest den jeweils nächstgelegenen Wohneinheiten  
zuzuordnen.

#### 4.9 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutz- und stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

Rheinau, den

Oliver Rastetter  
Bürgermeister

Achern, den

  
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

## **5 Ausfertigung**

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **xx.xx.2023**. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Rheinau, den \_\_\_\_\_

Oliver Rastetter  
Bürgermeister