



**Einfacher Bebauungsplan
„Salmenkopf-Glockenloch“
in Freistett**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise**

06.03.2024

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch“ liegt zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3 - 11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste“ (Anlage), die in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² im Einzelfall nicht überschreitet („Handwerkerprivileg“);
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Der Antragsteller hat durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des von Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) dauerhaft nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist in Schlafräumen der vorgesehenen Wohnung ein Innenraumwert von 30 dB (Zumutbarkeitsschwelle) zu gewährleisten.
 - Wohnungen sind in Betriebsgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.
 - Es ist maximal eine Wohnung pro Betrieb zulässig. Diese ist zwingend in den Obergeschossen vorzusehen.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste“;
- Sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind mit Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste“;
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten.

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird folgende Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) getroffen:

- Erneuerung, Änderung und Erweiterung, die zu keiner Vergrößerung der Bestandsverkaufsfläche führen, sind für folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
 - Schuhfachmarkt auf Flurstück 5950 (462 m² Bestandsverkaufsfläche);
 - Textilfachmärkte auf Flurstück 5950 (487 m² und 664 m² Bestandsverkaufsfläche);
 - Drogeriefachmarkt auf Flurstück 5950 (570 m² Bestandsverkaufsfläche).
- Erneuerung, Änderung und Erweiterungen, die auch zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche führen können, sind für folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
 - Lebensmittelmarkt auf Flurstück 5950 (1.024 m² Bestandsverkaufsfläche) bis max. 1.130 m² Verkaufsfläche;
 - Lebensmittelmarkt auf Flurstück 5950/1 (947 m² Bestandsverkaufsfläche) bis max. 1.050 m² Verkaufsfläche.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste“ (Anlage), die in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² im Einzelfall nicht überschreitet („Handwerkerprivileg“);
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Der Antragsteller hat durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des von Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) dauerhaft nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist in Schlafräumen der vorgesehenen Wohnung ein Innenraumwert von 30 dB (Zumutbarkeitsschwelle) zu gewährleisten.
- Wohnungen sind in Betriebsgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.
- Es ist maximal eine Wohnung pro Betrieb zulässig. Diese ist zwingend in den Obergeschossen vorzusehen.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste“;
- Sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind mit Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste“;
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 Industriegebiet (GI)

(§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste“ (Anlage), die in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² im Einzelfall nicht überschreitet („Handwerkerprivileg“);
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Der Antragsteller hat durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des von Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) dauerhaft nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist in Schlafräumen der vorgesehenen Wohnung ein Innenraumwert von 30 dB (Zumutbarkeitsschwelle) zu gewährleisten.
- Wohnungen sind in Betriebsgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.
- Es ist maximal eine Wohnung pro Betrieb zulässig. Diese ist zwingend in den Obergeschossen vorzusehen.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste“;
- Sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind mit Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste“;
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlage „Rheinauer Sortimentsliste“

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher, Papier und Schreibwaren
- Blumen
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Musikalien
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten-möbel, Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen
- Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte)
- Autozubehör
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
- Büroorganisation, Computer

2. Hinweise

2.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ortenaukreis als Wasserrechts-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Altstandort mit der Bezeichnung „AwSV-Abfüllfläche Rheinstraße 99“ (Objekt-Nr. 07242). Auf der Fläche wurde von 1967 bis 1989 eine Tankstelle betrieben. Der Altstandort wurde am 19. Dezember 2019 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweinsniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Anhaltspunkte – derzeit keine Exposition“ eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

2.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auszuschließen.

2.3 Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen sollte eine insekten- bzw. fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Die Verwendung von Leuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. max. 3.000 Kelvin, ohne UV-Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht, wird empfohlen. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten zur Vermeidung von Streulicht nach oben abgeschirmt sein.

2.4 Grüngestaltung

Es wird empfohlen, unbebaute Flächen naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder als Blühflächen auszubilden.

Weiterhin werden Dach- und Fassadenbegrünungen empfohlen.

2.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) von Überflutungen betroffen sein wird. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind daher geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen vorzusehen:

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;

- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Rheinhochwasserdamm XV, der das Gebiet vom natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins abgrenzt. Durch das Gebiet wird auch der Abfluss des Hochwasserrückhalteraums Freistett/Rheinau/Kehl abgeleitet. Der Bebauungsplan befindet sich damit im Auswirkungsbereich des Hochwasserrückhalteraums. Betriebsbedingt sind zusätzliche Grundwasseranstiege nicht auszuschließen.

2.6 Wald

Gesetzliche Waldabstände gemäß § 4 Abs. 4 LBO sind bei baulichen Maßnahmen zu beachten.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rheinau, den

Oliver Rastetter (Bürgermeister)

Siegel

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Rheinau, den

Oliver Rastetter (Bürgermeister)

Siegel