

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE**

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) m.W.v. 01.01.2018

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO.**

**1.1.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO,**

- Tankstellen,
- Lagerplätze,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Bordelle,
- Einzelhandelsbetriebe.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Baumassenzahl (BMZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Erschließungsflächen, die der notwendigen Feuerwehrumfahrt dienen und als wasserdurchlässige Fläche hergestellt werden, sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

2.2 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte.

Oberer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes. Technikaufbauten (auch Antennen und Windkraftanlagen) dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten.

**3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)**

Gem. Planeintrag ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig ohne Längenbeschränkung.

**4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig. Stellplätze zwischen rückwärtiger Grundstücksgrenze und Baugrenzen sind je 5 Stellplätze mit einem Baum auf einer Pflanzfläche von je 5,0 m x 5,0 m zu überstellen.

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6.0 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Das Grundstück darf mit maximal drei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von jeweils 10,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Die Anschlüsse dürfen nicht im Bereich von Verkehrsgrünflächen (Kurvenbereich) liegen. Entfallende Bäume sind an anderer Stelle zu ersetzen.

**7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 7.1 Das Oberflächenwasser der Randerschließungsstraße Messering und des Gehwegs ist seitlich in die angrenzende Vegetationsfläche abzuleiten.
- 7.2 Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 7.3 Parkierungsflächen: Bei allen gering belasteten privaten Verkehrsflächen, insbesondere Parkierungsflächen für Pkw sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Alle übrigen privaten Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Stellplätze, Lkw-Fahrflächen und LKW-Stellplätze) sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß abzuleiten.
- 7.4 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 7.5 Die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet ist nach Norden hin abzuschirmen. Es sind nur fledermausfreundliche Lichtquellen mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, z.B. durch LED-Lampen zulässig. Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein und darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.
- 7.6 Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

**8.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 8.1.1 Die das Baufenster straßenseitige umgebende Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist naturnah als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Befestigung ist nur zulässig, soweit dies für Zufahrten erforderlich ist.
- 8.1.2 Pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche hat eine Baumpflanzung zu erfolgen. Es sind hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden und nach entsprechender Bodenvorbereitung zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Baumpflanzungen nach Ziffer 5.0 können darauf angerechnet werden.
- 8.1.3 Begrünung von Dachflächen: Im Gewerbegebiet sind mind. 10 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.
- 8.1.4 Baum- und Strauchpflanzungen sind nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen vorzunehmen.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm.

Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begrünen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen erfolgt gem. Pflanzempfehlung in Ziffer 7.0 der Hinweise.

**8.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

8.2.1 Die im Gewerbegebiet entlang der südlichen Grundstücksgrenze/Geltungsbereichsgrenze bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Bäume können nicht auf das Anpflanzgebot Ziffer 8.1.2 angerechnet werden.

8.2.2 Die auf der Westseite entlang der Randerschließung Messering bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang (z.B. durch Bau der öffentlichen Parkplätze) zu ersetzen. Abweichungen von den Standorten sind aus bautechnischen Gründen zulässig.

8.2.3 Auf der Ostseite entlang der Randerschließung Messering sind mindestens 14 Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**9.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)**

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

- Aufwertung Magerwiese auf Flst.-Nr. 1426 an der ehemaligen Landebahn auf einer Flächengröße von ca. 16.894 m<sup>2</sup>,
- Pflanzung einer Baumreihe mit 33 Laubbäume auf Flst.-Nr. 1426 an der ehemaligen Landebahn,
- Gebäudeabbruch Standortschießanlage Flst. 3819/11, umgerechnet als monetärer Ausgleich,
- Ausgleichsüberschuss Bebauung „Neue Stadtmitte“, Ökopunkte aus Maßnahmen, die für den genannten Bebauungsplan außerhalb seines Geltungsbereichs durchgeführt wurden.

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB vollständig dem Baugrundstück zugeordnet.

Rheinstetten, den

Michael Heuser  
Bürgermeister

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

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

- a. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den oberen Abschluss des Gebäudes hinausragen.
- b. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,0 nicht überschreiten.
- c. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Rheinstetten, den

Michael Heuser  
Bürgermeister

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **1.0 Wasserschutzzone III B**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der geplanten Wassergewinnungsanlage „Kastenwört“. Die Schutzgebietsverordnung ist beigefügt.

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

Zum 01.08.2017 wurde die VAWs durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

## **HINWEISE**

### **1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -**

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

### **2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Folgende Anforderungen sind zum Schutz des Bodens einzuhalten:  
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

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 (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

### **3.0 Auffüllungen**

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. 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 vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen und freizugeben.

#### **4.0 Versickerung von Niederschlagswasser / Empfehlung von Dachbegrünung**

Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung von Niederschlags ist u.a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Versickerung muss schadlos mit vertretbarem Aufwand erfolgen. Auf Altlasten darf nicht versickert werden.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Versickerung) ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Für flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung – auch über die festgesetzten 10 % hinaus – empfohlen.

#### **5.0 Abwassersatzung**

Die Bestimmungen der Satzung der Stadt Rheinstetten über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

#### **6.0 Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und der geltenden Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

#### **7.0 Pflanzempfehlung**

##### **Große Bäume:**

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)
Betula pendula	Sandbirke	20
Castanea sativa	Esskastanie	20-25
Juglans regia	Walnuss	20-25
Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-35
Quercus robur	Stiel-Eiche	30-35

**Stadt Rheinstetten**  
**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neue Messe, 1. Änderung“**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

Stand: 28.01.2019

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)**

8

**Kleine Bäume:**

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)
Acer campestre	Feldahorn	10
Carpinus betulus	Hainbuche	15-20
Prunus avium	Vogelkirsche	15-20

**Sträucher:**

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	1-10
Cornus mas	Kornelkirsche	3-6
Corylus avellana	Strauchhasel	4-6
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	3-8
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	3-8
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6
Ligustrum vulgare	Liguster	2-5
Rosa canina	Rosen	0,2-1,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	2-4

**Kletterpflanzen:**

Selbstklimmer:

- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii)
- Efeu (Hedera helix)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Trompetenwinde (Campsis radicans)

Kletterhilfen benötigen:

- Weinrebe (Vitis)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Blauregen (Wisteria sinensis)
- Waldrebe (Clematis montana 'Rubens', Clematis vitalba)
- Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Wilder Hopfen (Humulus lupulus)
- Geißblatt (Lonicera Hybride heckerottii)
- Winterjasmin (Jasminum nudiflorum)