

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich zeichnerisch (Eintrag in der Nutzungsschablone) und textlich wie folgt geändert. Die nicht von der vorliegenden 7. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 29.10.1973 (Satzung) gelten für den Änderungsbereich unverändert weiter.

## 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I 1969 S.11)
- 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)

### **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### § 8

##### Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

1. Für die Fensterabstände gilt § 8 der LBO. Wird ersatzlos gestrichen.
2. Für die Gebäudeabstände gilt § 9 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nichts anderes vorgesehen ist. Wird ersatzlos gestrichen.

### **IV. Baugestaltung**

#### § 9

##### Gestaltung der Bauten

1. Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten. Wird ersatzlos gestrichen.
2. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Wird ersatzlos gestrichen.
3. Die Höhe der Gebäude vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

|   |       |
|---|-------|
| bei eingeschossigen Gebäuden              | 3,0 m |
| bei mehrgeschossigen Gebäuden je Geschoss | 3,0 m |
| bei Garagen                               | 3,0 m |

Wird ersatzlos gestrichen und als örtliche Bauvorschrift neu erlassen.

4. *Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,70 m betragen.* Wird ersatzlos gestrichen und als örtliche Bauvorschrift in modifizierter Form neu erlassen.
5. *An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch unterordnen.* Wird ersatzlos gestrichen.
6. *Die Dachneigung ist im Bebauungsplan festgesetzt.* Wird als örtliche Bauvorschrift neu erlassen.
7. *Bei den mit Satteldach vorgesehenen Hauptgebäuden ist im Dachgeschoss der Einbau von Wohnräumen entsprechend § 67 LBO gestattet.* Wird ersatzlos gestrichen.
- 7a *Dachaufbauten und Dachausbauten, insbesondere Dachgauben und ähnliche Anbauten sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Die Breite der Dachaufbauten und -ausbauten darf insgesamt  $\frac{1}{2}$  der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.* Wird ersatzlos gestrichen und als örtliche Bauvorschrift in modifizierter Form neu erlassen.
- 7b *Auf flachgeneigten Dächern (= Dächer bis 32° Neigungswinkel) sind Dachgauben und ähnliche Ausbauten unzulässig. Ausnahmsweise können Dachgauben und ähnliche Ausbauten auf flachgeneigten Dächern zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen, deutlich unter der Firstlinie des Daches angesetzt sind und sich in ihrer Gesamtwirkung der Dachfläche unterordnen.* Wird ersatzlos gestrichen und als örtliche Bauvorschrift in modifizierter Form neu erlassen.
- 7c *Für Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) gilt Abs. 1 und Abs. 2 entsprechend.* Wird ersatzlos gestrichen.

## § 10

### Nebengebäude und Garagen

*Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden. Nebengebäude und Garagen sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zu errichten. Ausnahmen hiervon kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.* Wird ersatzlos gestrichen.

## § 11

### Einfriedungen

1. *Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.* Wird ersatzlos gestrichen und als örtliche Bauvorschrift in modifizierter Form neu erlassen.
2. *An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen darf die Höhe der Einfriedung nicht mehr als 0,80 m betragen.* Wird ersatzlos gestrichen und als örtliche Bauvorschrift in modifizierter Form neu erlassen.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. *Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Wird ersatzlos gestrichen.*
2. *Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden. Wird ersatzlos gestrichen und als örtliche Bauvorschrift in modifizierter Form neu erlassen.*
3. *Vorplätze müssen planiert und befestigt werden. Wird ersatzlos gestrichen.*
4. *Im Bereich des Erdwalls, an der Gebietsgrenze zum Gewerbegebiet, sind die im Gestaltungsplan vorgesehenen Bepflanzungen mit Laub- und Nadelbäumen vorzusehen. (Pflanzgebot). Wird ersatzlos gestrichen.*

Folgende örtliche Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) neu erlassen.

## 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)

### IV. Baugestaltung

#### § 9

#### Gestaltung der Bauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1. Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche und der Unterkante Sparren an der jeweiligen Mitte des Gebäudes.
2. Es wird eine maximale Sockelhöhe von 0,80 m festgesetzt. Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) an der jeweiligen Mitte des Gebäudes.
3. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 38° zulässig. Die Dachneigung ist zusätzlich dem Einschrieb in der Nutzungsschablone zu entnehmen.
4. Dachaufbauten wie Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30° und bis zu einer Gesamtbreite von 50% der darunterliegenden Wandlänge zulässig.

#### § 10

#### Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 1,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen im Bereich von Sichtflächen (siehe Planzeichnung). Diese sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Die Höhe von Einfriedigungen wird gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

#### § 11

#### Grundstücksgestaltung und Vorgärten § 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis :

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

#### 3.1 Artenschutz

##### 3.1.1 Reptilien-Vermeidungsmaßnahmen

- Sollte eine Bebauung der südlichen Freifläche (Flst. Nr. 3843) erfolgen, müssen potenziell vorkommende Reptilien im Gebiet frühzeitig vor dem Eingriff in die Umgebung vergrämt werden. Hierfür müssen alle potenziell von Reptilien nutzbaren Versteckstrukturen frühzeitig vor Eingriffsbeginn und während der Aktivitätszeit der Eidechsen (April bis September) von der Fläche entfernt werden. Zudem muss die Vegetation auf der gesamten Fläche dauerhaft kurzgehalten werden.
- Während der Bauarbeiten ist das Neuschaffen geeigneter Habitats, wie z. B. die längerfristige Anlage von Anhöfen wie Erdaushöfen, zu vermeiden.

##### 3.1.2 Vögel-Vermeidungsmaßnahmen

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile, ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

##### 3.1.3 Fledermäuse-Vermeidungsmaßnahmen

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile, ausschließlich nur in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnah-

men nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden.

- Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern erfolgen.

### **3.2 Grundwasserschutz**

#### Baumaßnahme

Im Sinne des Grundwasserschutzes ist es in den Bereichen der Baustelle, in denen die schützenden Deckschichten (Oberboden) entfernt oder stark gestört sind, verboten:

- Stellplätze für Maschinen und Lagerplätze für Baumaterialien einzurichten,
- Wartungs- und Befüllungsarbeiten an Maschinen und Geräten durchzuführen,
- Abfallbehälter sowie
- Sanitäranlagen aufzustellen.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Vorhabens vor jeglicher Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

#### Altlastenverdachtsfläche

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind zum Schutz des Grund- und Trinkwassers jegliche Erd- und Tiefbauarbeiten gutachterlich zu begleiten, um möglichen Schadstoffmobilisierungen in das Grundwasser vorzubeugen. Der Gutachter ist rechtzeitig vorab der Unteren Boden- und Wasserschutzbehörde (FB 440/FB 430) zu benennen.

### **3.3 Hydranten**

Notwendige Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

### **3.4 Rettungswege/Aufstellflächen für Rettungsgeräte**

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

### **3.5 Klimaanpassung**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst,

sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

### 3.6 Photovoltaik

Es wird darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.

Bei neu angelegten Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen ist die Fläche mit Photovoltaik-Modulen zu überdachen. Möglichkeiten zur Erhöhung der Eigenverbrauchsquote und verschiedene Betreibermodelle sind dem Leitfaden „Photovoltaik in Gewerbe und Industrie“ des Photovoltaik-Netzwerkes Baden-Württemberg zu entnehmen.

### 3.7 Dachbegrünung

Große Dachflächen bringen nicht nur einen höheren Versiegelungsgrad und damit eine Temperaturerhöhung mit sich, sondern führen auch dazu, dass große Mengen Regenwasser in das Kanalnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden - Starkregenereignissen das Kanalnetz überlastet und in Folge zu Überflutungen führen kann. Im Sinne einer Starkregenvorsorge wird auf den Dächern eine Dachbegrünung empfohlen. Ein Gründach reduziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprinzip). Ein Gründach mit Retentionsvolumen (bis ca. 5% Dachneigung möglich) erhöht diese Wirkung. Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr. Zugleich hat ein Gründach einen kühlenden Effekt und mindert daher die Kosten für die nachträgliche Kühlung des Gebäudes. Gleichzeitig fördert ein Gründach als Lebensraum die Biodiversität. Weiterhin kann ein Teil des Gründaches als attraktiver „Pausenraum“ für Mitarbeitende gestaltet werden und so zur Fachkräftebindung beitragen.

### 3.8 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen so mit Rankgewächsen zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche beplant werden (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge).

### 3.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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.

### **3.10 Grundwasserschutz**

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

### **3.11 Allgemeine Hinweise zur Geologie**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Hartheim am Rhein, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Stefan Ostermeier

**fsp**.stadtplanung

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

Der Planverfasser



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Hartheim am Rhein übereinstimmen.

Hartheim am Rhein, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Stefan Ostermeier

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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Der Bürgermeister  
Stefan Ostermeier