

# GEMEINDE IFFEZHEIM

## Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften 1. Änderung

Fassung vom 25.08.2022

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	02.05.2022
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	06.05.2022
		bis	07.06.2022
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom	06.06.2022
		bis	06.07.2022
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) i.V.m. §4a (3) BauGB	vom	XX.XX.XXXX
		bis	XX.XX.XXXX
Erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöBs	gem. § 4 (2) i.V.m. §4a (3) BauGB	vom	XX.XX.XXXX
		bis	XX.XX.XXXX
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	XX.XX.XXXX
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	XX.XX.XXXX

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....  
Christian Schmid, Bürgermeister

# Satzung

## über den Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften 1. Änderung

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Der Gemeinderat hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in den am 28.08.2018 rechtskräftigen Fassungen, den Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ und die örtlichen Bauvorschriften - 1. Änderung als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom ..... maßgebend.

### § 2

#### Bestandteile und Anlagen der Satzung

##### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 04.12.2018
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 04.12.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 04.12.2018

##### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 04.12.2018
E	Begründung	in der Fassung vom 04.12.2018

### § 3

#### Änderungsinhalte

Die 1. Änderung betrifft mit ihren Änderungsinhalten den Geltungsbereich gemäß des zeichnerischen Teil A (Teiländerung des ursprünglichen Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet“ als Deckblatt) und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Teil B, in den die Änderungen / Ergänzungen nachfolgend **fett kursiv** oder bei Entfall von Festsetzungen ~~fett kursiv durchgestrichen~~ dargestellt sind. Die Begründung zur 1. Änderung geht nur auf Anlass, Inhalte und Rahmenbedingungen der 1. Änderung ein. Die von der 1. Änderung nicht betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet“ bleiben unverändert in Kraft.

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

**§ 5**

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....  
Christian Schmid, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

**Vermerk über die Rechtskraft:**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet“ und der örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

## Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der letzten Änderung

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) in der Fassung der letzten Änderung

### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO, unterteilt in die Teilbereiche 1 und 2

##### 1.1 Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

- Gewerbebetriebe aller Art sofern sie nicht gem. Ziffer 1.3 unzulässig sind
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen,

##### 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe bis 100 qm Verkaufsfläche (z.B. Kioske) sowie Einzelhandelsnutzungen, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufsfläche beanspruchen.
- **Einzelhandelsbetriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die max. 10% zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste Teil F aufweisen.**

##### 1.3 Unzulässige Nutzungen im Teilbereich 1:

- Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht gem. Ziffer 1.2. ausnahmsweise zulässig sind
- Betriebsbezogene Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Boardinghäuser oder Gästezimmer
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Sexgewerbes wie Sexshops, Sexkinos, Sexshows im Sinne von Lokalen bzw. Bars mit Animierbetrieb und Bordelle

##### 1.4 Allgemein zulässige Nutzungen im Teilbereich 2:

- Außer Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume und Lagerplätze sind alle anderen gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- **Der Bezugspunkt** zur Ermittlung der Gebäudehöhe GH ist die Oberkante Achse der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.
- **Die Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenem Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern bis 3° ist die Oberkante Attika maßgebend.
- **Mit untergeordneten Bauteilen** darf die Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 3.00m überschritten werden sofern die Grundflächen solcher Bauteile insgesamt nicht mehr als 10% der zugehörigen Gebäudefläche einnehmen.
- **Durch Aufbauten für regenerative Energienutzung** darf die Gebäudehöhe um maximal 1.50 m überschritten werden

**3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**4 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Carports, Garagen und Nebenanlagen als Gebäude i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf Privatgrundstücken sind folgende Maßnahmen zulässig:

- Der zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie
- die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

**6 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)****Schall**

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und –nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV.

Alle übrigen Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich II bzw. darunter und sind aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fenstern der Klasse 2 auszustatten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Größe[m <sup>2</sup> ]	$L_{(EK), T}$	$L_{(EK), N}$
GE Fläche ganz Ost	11.876,5	60	54
GE Fläche Mitte	13.292,9	60	45
GE Fläche Ost 1	12.395,2	60	50

GE Fläche West + Süd	29.374,2	60	45
-------------------------	----------	----	----

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_R$  der Betriebsgeräusche der Vorhaben das oder die dem Betriebsgrundstücken zugeordnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  entsprechend Anlage 4.2-d/n an den jeweiligen Immissionsorten nach Gleichung 6 und 7 der DIN 45691 nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel  $L_R$  am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm, vom 26.08.1998, unter der Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Emissionskontingent  $L_{EK}$  ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summierung der einzelnen Immissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Der maßgebliche Immissionsort für die Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  für die einzelnen Teilflächen zur Einhaltung der Nutzungsausweisung entsprechenden Schutzziele weist folgende Koordinaten (DHDN, Zone 3, Z=EFH + 2,4 m) auf:

Immissionsort	X	Y	Z
L 75 (ehem. B36) Nord	3438155,38	5409596,00	125,06

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge von Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006/12, Abschnitt 5.

## **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

### **7.1 Schutz des Oberbodens**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

### **7.2 Leuchtmittel**

Bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

### **7.3 Entwässerung**

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Regenläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

Das Gebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Die anfallenden Dachwässer sind dezentral auf den Privatgrundstücken zu versickern. Nur in Abstimmung mit dem Landratsamt kann Niederschlagswasser von wenig frequentierten Hofflächen ggf. auch einer Versickerung zugeführt werden. Die sonst anfallenden Niederschlagswässer von Fahr- und Hofflächen auf den Privatgrundstücken sowie das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf in Gewerbegebieten immer einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Anforderungen nach der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten und die Lage im Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen.

## 7.4 Artenschutz

### 7.4.1 Planinterne CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Dorngrasmücke

Am Rande des Rückhaltebeckens sind zwei 5 - 10 m lange und ca. 2 m breite Wurzelstubbenlager und Reisighaufen in Ost-West-Richtung anzulegen. Diese sollen in eine Tiefe von ca. 0,8 m reichen (Überwinterung) und ca. 0,5 m über die GOK ragen (Sonnenplätze). Nach Norden sollen eine Sandfläche (Eiablage) und eine Gehölzgruppe anschließen (Schatten). In einem ca. 5 m breiten Band um das Wurzelstubbenlager herum ist der Boden durch einen Teilaustausch mit nährstoffarmem Substrat im Sinne eines Zauneidechsenhabitats zu verbessern. Hierzu ist der Oberboden abzutragen und bis auf die obersten 5 cm durch ein Sand-/Kiesgemisch zu ersetzen. Danach werden 5 cm Oberboden aufgetragen. Auf diesen Flächen sind ein Trockenrasen anzulegen und kleine Gruppen von niedrigwachsenden Sträuchern zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen am Rande des Rückhaltebeckens sind kleinflächigen Heckenstrukturen in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen und Wiesenflächen anzulegen. Details zur Ausführung unter Anhang 3 des Umweltberichts (Wald + Corbe, Hügelsheim, 2018) sind zu beachten. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### 7.4.2 Bauzeiten und ökologische Baubegleitung

Die Rodungen von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Die derzeitigen Habitatstrukturen der Feldlerche (komplettes Planungsgebiet) dürfen erst beseitigt werden, wenn spätestens im darauffolgenden Frühjahr die neuen Habitate (Lerchenfenster) angelegt werden (CEF-Maßnahme). Die derzeitigen Habitatstrukturen der Zauneidechse und der Dorngrasmücke (südlicher Rand des Planungsgebietes) dürfen erst beseitigt werden, nachdem die neuen Habitate im Planungsgebiet angelegt wurden (CEF-Maßnahme). Bei Rodungsmaßnahmen auf den Habitatflächen der Zauneidechse im Winterhalbjahr dürfen die nachfolgend gekennzeichneten Habitatflächen nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Mind. 3 Wochen vor der Baufeldfreimachung und nur von Mitte März bis Mitte April oder von Mitte August bis Mitte Oktober ist eine Vergrämung der Zauneidechsen durch das Entfernen von Versteckplätzen und eine Mahd mit Abräumen des Mähgutes vorzunehmen.

Die Ersatzhabitate sind vor der Vergrämung funktionstüchtig herzustellen. Ein Nachweis über die Herstellung der Fläche (Kurzbericht mit Fotodokumentation) ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung der Vergrämung unaufgefordert vorzulegen.

Für die Rodungs- und Erdarbeiten im Bereich der Zauneidechsenhabitate sowie für die Herstellung der Zauneidechsen-Ersatzhabitate hat eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Der Eingriffsbereich ist nach der Vergrämung durch einen Reptilienschutzzaun vor einer Wiedereinwanderung von Zauneidechsen zu sichern. Nach der Einzäunung und vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Fläche durch die ökologische Baubegleitung auf evtl. auf der Fläche verbliebene Zauneidechsen zu kontrollieren.



Nachgewiesene Eidechsenhabitate (grüne Dreiecke, Quelle: Umweltbericht, Wald + Corbe, 2018)

## 7.5 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### 7.5.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 750 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung zu wählen. Es werden die Baumarten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. Die Entwicklung der Bäume ist über eine angemessene Bewässerung sicherzustellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

### 7.5.2 Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Auf 10 % der privaten Grundstücksflächen sind Gehölzgruppen aus standortheimischen Arten gem. Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Pflanzgebot können darauf angerechnet werden.

### 7.5.3 Private Grundstücksflächen mit Pflanzgebot

Auf den 5 m breiten Streifen sind 3-reihige Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

### 7.5.4 ~~Private Waldfläche~~

~~Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist der bestehende Wald als bewirtschafteter Wald gem. § 2 LWaldG-BW zu erhalten. Der 10 m breite westliche Bereich der Fläche ist als Waldsaum umzubauen/auszubilden. Dabei sind die Straucharten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Auf der verbleibenden Fläche ist der Kiefernbestand zu erhalten und langfristig in einen Eichenwald zu überführen.~~

### 7.5.5 Verkehrsgrünflächen

Auf der Verkehrsgrünfläche entlang der L75 (bisher B36) ist eine 5-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind die Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Die Gehölzränder sowie die sonstigen Verkehrsgrünflächen sind als extensiv gepflegte Säume oder Wiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

### 7.5.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche um das Rückhaltebecken ist zu etwa 50 % mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dazu sind Arten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Auf den dazwischen liegenden Freiflächen soll die Ruderalflur erhalten werden oder sich durch Sukzession entwickeln. Diese Flächen sind dauerhaft als extensives Grünland zu erhalten und zu pflegen. Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten.

### 7.5.7 Artenliste und Pflanzqualitäten

#### Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

#### Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Salweide (*Salix caprea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

### Einzelbäume, Baumgruppen

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm.

### Hecken, Strauchgruppen

Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten!

### 7.5.8 Wiesenansaat

Bei der Ansaat von Wiesen, Trockenrasen und der Ansaat von Saumvegetationen am Rande der Gehölze ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutschen Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

### 7.6 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung festgesetzte Einzelbaum mit den Gauß-Krüger-Koordinaten 3438791/5409416 ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

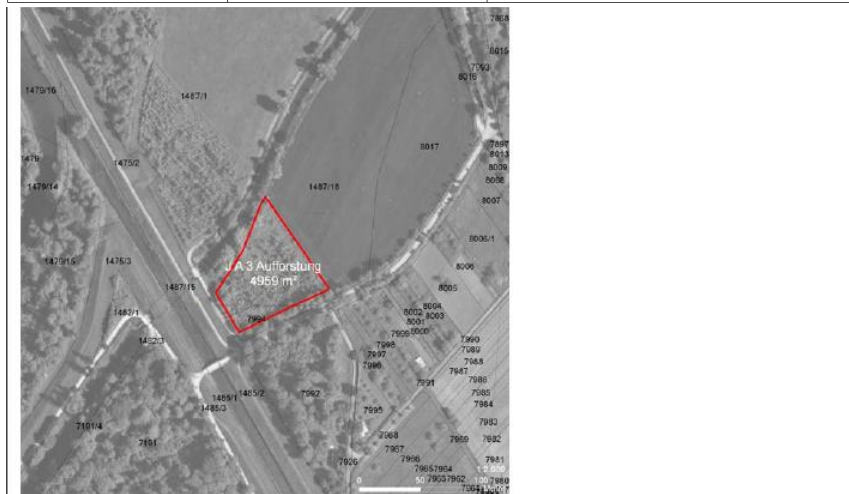
### 7.7 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (i.V.m. § 9(1a) BauGB) und externer CEF – Maßnahmen

#### 7.7.1 Schutzgutübergreifende Kompensation

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sind dem gesamten Eingriffsvorhaben zuzuordnen (Sammelzuordnung).

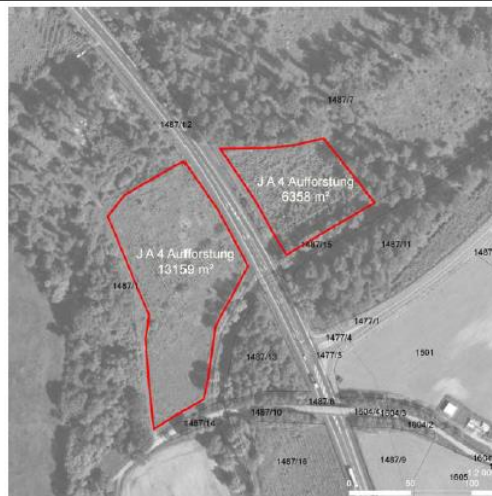
**Maßnahme 1:** Ökokonto-Maßnahme J3: Acker -> Laubbaumbestand auf 4.959 m<sup>2</sup>  
29.952 Ökopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca. 0,6 haWE, Verringerung Nähr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt. 4	H2
Flurstück Nr.	7994 – 1487/18	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	Februar / März 1998
Aufwertung	Bestand: Acker 37.10	Nach Maßnahme: Laubbaumbestand
Wertigkeit	Bestand: 4 Punkte	Nach Maßnahme: 14 Punkte
Flächengröße m <sup>2</sup>	4959	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Buntlaubholz mit Pappeln im Überbau, Wildobst, Eiche, Kirsche, Ahorn, Erle	
Literatur / Planverzeichnisse	LP VWG Rastatt	
Prüfer	A. Kühn	



**Maßnahme 2:** Ökokonto-Maßnahme J4: Grünlandeinsaat -> Laubbaumbestand auf 19.517 m<sup>2</sup> 94.306 Ökopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca. 2,36 haWE, Verringerung Nähr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser ca. 0,59 haWE)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt. 4 Distrikt VI Abt. 0	Abt. 4 H 1, Abt. 0 H2
Flurstück Nr.	1487/1 und 1487/7	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	Distrikt 6 Februar / März 1998 Distrikt 5 Dezember 1999
Aufwertung	Bestand: Grünlandeinsaat	Nach Maßnahme: Laubbaumbestand
Wertigkeit	Bestand: 6 Punkte	Nach Maßnahme: 14 Punkte
Flächengröße m <sup>2</sup>	19517	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Auf Stilllegungsfläche mit Grünlandeinsaat - Strauchreicher Laubwald hauptsächlich aus Esche, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Ulme, Bergahorn, Kirsche, Wildobst	
Literatur / Planverzeichnisse	FFH-Gebiet 7214-341	
Prüfer	A. Kühn	



**Maßnahme 3:** Ökokonto-Maßnahme J5: Acker -> Laubbaumbestand auf 28.950 m<sup>2</sup> 121.590 Ökopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca. 2,43 ha WE, Verringerung Nähr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt. 4	H1
Flurstück Nr.	1487/16	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	November 1998
Aufwertung	Bestand: Acker 37.10	Nach Maßnahme: Laubbaumbestand
Wertigkeit	Bestand: 4 Punkte	Nach Maßnahme: 14 Punkte
Flächengröße m <sup>2</sup>	28950	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Artenreicher Laubbaumbestand hauptsächlich aus Esche, Erle, Hainbuchen, Kirsche, Eiche – Stilllegungsfläche von 2 ehemaligen Bewirtschaftern	
Literatur / Planverzeichnisse		
Prüfer	A. Kühn	



**Maßnahme 4:** Ökokonto-Maßnahme J6: Grünlandeinsaat -> Laubbaumbestand auf 17.913 m<sup>2</sup>, 60.188 Ökopunkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca.1,5 haWE, Verringerung Nähr- und Schadstoffeinträge in Grundwasser ca. 0,38 haWE)

Distrikt / Abteilung	Distrikt V Abt. 4	H1
Flurstück Nr.	1487/1	
Maßnahmenart / Zeitpunkt	Aufforstung	Februar / März 1998
Aufwertung	Bestand: Grünlandeinsaat	Nach Maßnahme: Laubbaumbestand
Wertigkeit	Bestand: 6 Punkte	Nach Maßnahme: 14 Punkte
Flächengröße m <sup>2</sup>	17913	
Besonderheiten		
Erläuterungen	Grünlandeinsaat auf ehemaliger Ackerfläche, Laubbaumbestand aus Linde, Erle, Feldahorn, Kirsche, Buche, Hainbuche, Eiche, Nuß, Esche, Wildobst – Nussbäume einer ehemaligen Allee stehen noch im Bestand	
Literatur / Planverzeichnisse	LP VWG Rastatt, FFH-Gebiet 7214-343	
Prüfer	A. Kühn	



**Maßnahme 5: Rückbau / Entsiegelung Waldweg (Flst. 1487/1 und 1487/7)**

Entsiegelung der Fahrstraße, Reduzierung der Asphaltdecke von im Mittel 6,25 m auf 3,5 m auf ca. 1.700m<sup>2</sup>. Schotterausbau auf 20 cm Tiefe, Auffüllen mit Oberboden, Anlage nitrophitischer und mesophiler Säume sowie Dominanzbestände. Ausgleichswert ca. 27.200 Punkte für Boden, ca. 20.400 Punkte für Biotoptypen (Aufwertung des Schutzgutes Klima ca. 0,5 haWE).



**Maßnahme 6: Anlage eines Amphibiengewässers Allmendteilerschlut (Flst. 2479)**

Anlage einer Teich-Vertiefung von ca. 8\*13 m in der vorhandenen Schlut, seitlicher Materialeinbau. Ausgleichswert: Nach Herstellungskostenansatz (ca. 2.500€) geschätzt ca. 10.000 Punkte (Aufwertung der Schutzgüter Landschaftsbild und Wasser).

**Maßnahme 7: Anlage eines Amphibiengewässers im Goldgrubenwäldchen (Flst. 7191)**

Anlage einer Teich-Vertiefung von ca. 10\*10 m in der vorhandenen Schlut, ausbaggern vorhandener Sedimente, seitlicher Materialeinbau. Ausgleichswert: Nach Herstellungskostenansatz (ca. 2.500€) geschätzt ca. 10.000 Punkte (Aufwertung des Schutzgutes Landschaftsbild).



**Maßnahme 8: Anlage einer Streuobstwiese (Flst. 7200/4, 409)**

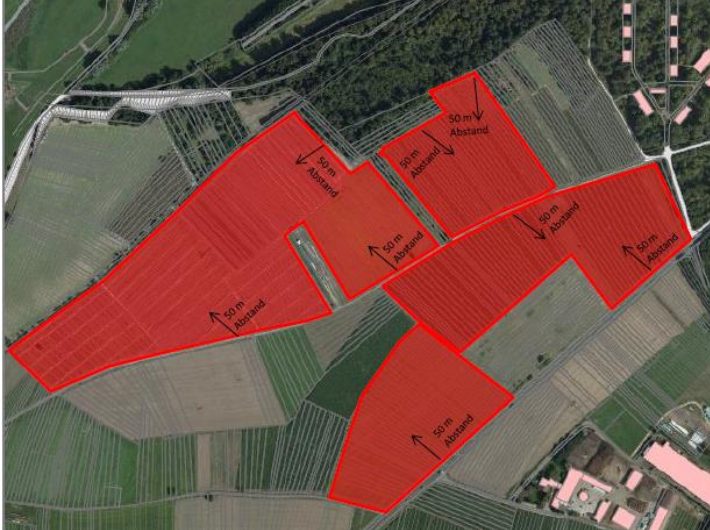
Pflanzung und dauerhafte Pflege von 30 Obstbäumen (Wildkirsche, Wildapfel, Wildbirne) auf Wiesen / Ruderalflur / Dominanzbestand auf ehemaliger Eisenbahntrasse. Flächengröße ca. 3.500 m<sup>2</sup> (nördlicher Teil muss ausgespart bleiben, da er schon für andere Baumaßnahmen reserviert ist (5 Obstbäume). Ausgleichswert: ca. 14.000 Punkte (Landschaftsbild und Klima jeweils ca. 0,7 haWE).

**7.7.2 Externe CEF-Maßnahme**

Für die Feldlerche sind Ackerflächen in weiträumig offenen Feldfluren im Bereich der vorhandenen Vorkommen auf der Gemarkung Iffezheim im Naturraum Hardtebenen durch die Anlage von Feldlerchenfenstern gem. Vorgaben des Artenschutzgutachtens unter Anhang 3 des Umweltberichts (Wald + Corbe, Hügelsheim, 2018; Richtwert: 20 m<sup>2</sup> pro Fenster) zu optimieren. Die Abstände des Suchraums zu geschlossenen Waldrändern, Straßen und Wegen betragen mind. 50 m. Bei Waldrändern sollten möglichst größere Abstände angestrebt werden, da die Annahmewahrscheinlichkeit mit zunehmendem Abstand steigt. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass sich die Lerchenfenster nicht direkt unterhalb von Stromleitungen befinden. Es sind sechs Feldlerchenfenster anzulegen. Mindestens 4 der 6 Lerchenfenster sind in Wintergetreide anzulegen. Die weiteren 2 Lerchenfenster können auch in Mais oder Raps angelegt werden. Mit Landwirten, die Flächen auf der Gemarkung Iffezheim bewirtschaften, sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Da die Maßnahmen auf den Grundstücken der Landwirte oder auf von diesen gepachteten Flächen erfolgen, sind sie dauerhaft zu sichern. Die Sicherung der Maßnahme hat über das gemeindeeigene Pfandgrundstück 7082 zu erfolgen, welches eine geeignete Fläche von > 1,5 ha aufweist. Auf dieser Fläche kann das Feldlerchenhabitat zur Not angelegt werden (siehe Anhang 5 zum Umweltbericht).

Zum Satzungsbeschluss ist zwischen der Gemeinde Iffezheim und dem Landratsamt Rastatt ein Vertrag über die Umsetzung der CEF-Maßnahmen zu schließen.



Flst.-Nrn. 6799 – 6885, 6893 – 6904, 6909 – 6927, 6930/2 – 6944, 6947 – 6962, 6993 – 7016, 7018 – 7057 und 7113 – 7155



Flst.-Nrn. 7069-7078 und 6257-6291.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....  
Christian Schmid, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

**Vermerk über die Rechtskraft:**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet – 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)

#### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

##### 1 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Befestigung von Stellplätzen und Zugängen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es betrieblich, technisch /oder rechtlich nicht anders geboten ist. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

##### 2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2.50 m über Oberkante des bestehenden Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und/oder Drahtgeflecht zulässig.

##### 3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Gebäudehöhe (GH) überschreiten (Ausnahme: Fahnenstangen **und ein Werbepylon pro Grundstück mit einer Maximalhöhe von 24m**). Anlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), **sowie Anlagen außerhalb des Orts der eigenen Leistung**, sind unzulässig. *Nur indirekt beleuchtete Werbeanlagen in Form von Firmenlogos ohne zusätzliche Bild- oder Textinhalte dürfen am Ort der eigenen Leistung bis an den gesetzlichen Mindestabstand von 30 m an die L75 (bisher B36) anbauen. Werbeanlagen mit Bild- und Textinhalten oder eigener Leuchtwirkung müssen einen Mindestabstand von 40 m zur L75 (bisher B36) einhalten, um den Straßenverkehr nicht durch ihre ablenkende Wirkung zu gefährden.*

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....  
Christian Schmid, Bürgermeister

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....  
Christian Schmid, Bürgermeister

**Vermerk über die Rechtskraft:**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet – **1. Änderung**“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom **XX.XX.XXXX** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, **XX.XX.XXXX**

.....  
Christian Schmid, Bürgermeister

## Teil D - Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Weitere Informationen und Terminabsprachen über das Landesamt für Denkmalpflege, Martin Strotz (Tel. 0721/926-4847)

### 2 Belange des Klimaschutzes

Sowohl die verbleibenden Freiflächen der überbaubaren Grundstücksflächen, solange sie noch nicht als Bau- oder Lagerflächen gebraucht werden, als auch die weitläufig vorhandenen und neue entstehenden Dachflächen eignen sich zur Installation von Photovoltaikanlagen. Aufgrund der privilegierten Regelung der Einspeisevergütung für Konversionsflächen nach § 32 Abs. 2 Nr. 2 EEG empfiehlt sich vorliegend in besonderem Maß, die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen mit schon bei der Konzeption von Neu- und Umbauten mitzubedenken. Damit wird zugleich den Belangen des Klimaschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 2 Rechnung getragen.

### 3 Wasserschutzgebiet

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rastatt-Ottersdorf, Zone III B. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 14.06.1988 sind zu beachten.

### 4 Geotechnik

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 5

#### Wald

*Der im Geltungsbereich liegende Wald ist als bewirtschafteter Wald gem. § 2 LWaldG zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern den nachhaltigen Fortbestand des Waldes. Sollte im Zuge einer eventuellen Bebauungsplanänderung in die Waldflächen eingegriffen werden, so ist hierfür eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der Forstdirektion beim RP Freiburg erforderlich und ggf. entfallender Wald auszugleichen. Das LWaldG BW, insbesondere § 9 ist zu beachten.*

### 6 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen auf der Niederterrasse, aufgrund zunehmender Trockenperioden durch den Klimawandel die Wässerung im Zuge der Entwicklungspflege häufig unzureichend erfolgt und die gepflanzten Bäume über viele Jahre kein nennenswertes Wachstum entwickeln und

daher die Ausgleichswirkung nur ungenügend zur Entfaltung kommt. Gegebenenfalls wäre hier eine Tröpfchenbewässerung sinnvoll.

## **7 Vorbeugender Brandschutz**

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m<sup>3</sup>/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

## **8 Mindestabstände von spannungsführenden Leiterseilen**

Zwischen spannungsführenden Leiterseilen von Freileitungen und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner als 15° von 5,00 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen.

## **9 Umweltüberwachung**

Zur Sicherstellung des Erfolges sowohl der planinternen Vermeidungs-, Verringerungs- Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen, als auch der planexternen Kompensations- und CEF-Maßnahmen, soweit sie nicht aus dem Ökokonto stammen, sind ein Bericht über die Entwicklung des Planungsgebietes und der externen Kompensationsflächen im Hinblick auf die Schutzgüter im 3. und 8. Jahr nach Maßnahmenumsetzung der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

## **10 Bodenschutz**

1. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
2. Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen ausgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandenen Erschließungen dies nicht ermöglichen, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.
3. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.
4. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.
5. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung sind die Miete zu begrünen.
6. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.

7. Es wird empfohlen die unter 1 – 6 genannten Punkte durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.

#### 11 Müllabfuhr

Müllsammelgefäße sind von den Nutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Leerung bereit zu stellen. Sind Erschließungsstraßen oder die Zufahrten mit dreiachsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung ebener, befestigter und ausreichend großer öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze wird in solchen Fällen dringend empfohlen.

Iffezheim, 17.12.2018

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

#### Vermerk über die Rechtskraft:

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet – 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

#### 1.1 Ausgangslage

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet“ soll eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der darin geschaffenen Gewerbeflächen ermöglicht werden. Die Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen und das damit verbundenen Arbeitsplatzangebots wird angestrebt. Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit der Ansiedlung von im raumordnerischen Sinne kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben erweitert. Eine konkrete Anfrage für eine Erhöhung der Verkaufsfläche liegt der Gemeinde vor. Die Ansiedlung solcher Betriebe deckt sich mit den Planungszielen der Gemeinde, von denen ein wichtiges die Stärkung als Pferderenn- und Pferdesport-Standort ist.

Dafür findet eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung statt. Eine Verkaufsfläche bis 800 qm kann zugelassen werden. Außerdem werden die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen angepasst.

Die Änderungen beziehen sich auf den im Teilbereich 1 gelegenen zeichnerisch ausgewiesenen Geltungsbereich, der ca. 1.4 ha umfasst, und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

### 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der auch künftig geltenden Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt der Bebauungsplan zur 1. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

### 5 Verkehrserschließung

An den Erschließungsanlagen, wie sie im Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ festgesetzt sind, ändert sich durch die 1. Änderung nichts.

### 6 Ver- und Entsorgung

An den Anlagen für die Ver- und Entsorgung, wie sie im Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ festgesetzt sind, ändert sich durch die 1. Änderung nichts.

### 7 Immissionsschutz

An den immissionsschutztechnischen Gutachten, wie sie im Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ festgesetzt sind, ändert sich durch die 1. Änderung nichts.

## **8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ wurden folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen: Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Einzelhandelsbetriebe bis 100 qm Verkaufsfläche bzw. 200 qm bei Einzelhandelsnutzungen, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen.

In der 1. Änderung werden die o.g. Nutzungen im Teilbereich 1 durch eine Erhöhung der maximal zugelassenen Verkaufsfläche von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf max. 800 qm erweitert. Die Änderung dient zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen und des damit verbundenen Arbeitsplatzangebots. Die Beschränkung dieser Erhöhung auf nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt die raumordnerische Entwicklungsziele der Stärkung der Ortskerne, sowie der Sicherung der wohngebietsnahen Grundversorgung. Die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben als zentren- oder nicht-zentrenrelevant soll nach der Sortimentsliste gem. Regionalplan Mittlerer Oberrhein (Teil F) erfolgen. Eine konkrete Anfrage für eine Erhöhung der Verkaufsfläche liegt der Gemeinde vor. Die Ansiedlung solcher Betriebe deckt sich mit den Planungszielen der Gemeinde, von denen ein wichtiges die Stärkung als Pferderenn- und Pferdesport-Standort ist.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen können die Außenwirkung des Gebietes prägen und negativen Einfluss auf den umgebenden Landschaftsraum ausüben (sog. „Lichtverschmutzung“) und sind insofern sowohl aus städtebaulich-gestalterischen Gründen als auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums regelungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund sind im Geltungsbereich des Plangebietes - mit Ausnahme von Fahnenstangen - keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Gebäudehöhe (GH) überschreiten.

Eine weitere Ausnahme hierzu bildet die Errichtung eines Werbepylons pro Grundstück mit einer Maximalhöhe von 24m. Die Zulassung von einer begrenzten Anzahl solcher Werbeanlagen erfolgt aufgrund des geänderten zugelassenen Anteils der Einzelhandelsverkaufsfläche, um den üblichen werbetechnischen Belangen dieser Art der baulichen Nutzung zu entsprechen.

Anlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Die im Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet“ erläuterten Mindestabstände von Werbeanlagen zur L75 (bisher B36) haben auf den Geltungsbereich der 1. Änderung keine Auswirkung.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....  
Christian Schmid, Bürgermeister

## Teil F - Sortimentsliste gem. Regionalplan Mittlerer Oberrhein

### *Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente*

*Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:*

*Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation*

*Kunst/Antiquitäten*

*Baby-/Kinderartikel*

*Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*

*Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren*

*Foto/Optik*

*Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe*

*Musikalienhandel*

*Uhren/Schmuck*

*Spielwaren, Sportartikel*

### *Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen*

*Lebensmittel, Getränke*

*Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren*

### *In der Regel zentrenrelevante Sortimente*

*Teppiche (ohne Teppichböden)*

*Blumen*

*Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

**Vermerk über die Rechtskraft:**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet – **1. Änderung**“ und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim, XX.XX.XXXX

.....

Christian Schmid, Bürgermeister