

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- 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 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet SO 1a und SO 1b (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 Das Sondergebiet SO 1 (a und b) dient der Unterbringung von Betrieben des Holzbe- und verarbeitenden Gewerbes sowie der Wärme- und Energiegewinnung einschließlich Kraft-Wärme-Kopplung aus Holz, Rinde und anderen nachwachsenden Rohstoffen inklusive genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der BImSchV und der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Richtlinie).

1.1.1.2 Im gesamten Gebiet SO 1 (a und b) sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die zum Holztransport, zur Holzlagerung und der Versandaufbereitung sowie zur Holzbe- und -verarbeitung erforderlich sind inklusive genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der BImSchV und der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Richtlinie),
- bauliche Anlagen, welche der Wärme- und Energieerzeugung einschließlich der Kraft-Wärme-Kopplung aus Holz, Rinde und anderen nachwachsenden Rohstoffen dienen inklusive genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der BImSchV und der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Richtlinie),
- bauliche Anlagen für die industrielle Holz Trocknung (Trockenkammern),
- Büroeinheiten, welche dem Betriebszweck dienen,
- bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit des Gebietes dienen,
- bauliche Anlagen, die dem Emissionsschutz dienen und
- sonstige Nebenanlagen, die dem Betriebszweck dienen.

1.1.2 Sondergebiet SO 2a, SO 2b und SO 2c (§ 11 BauNVO)

1.1.2.1 Das Sondergebiet SO 2 (a, b und c) dient der Holzlagerung, der Versandaufbereitung und der Holzbehandlung im Zusammenhang mit Betrieben im gesamten Sondergebiet SO 1 sowie genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der BImSchV und der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Richtlinie).

1.1.2.2 Innerhalb der Baugrenzen im SO 2 (a, b und c) sind zulässig:

- bauliche Anlagen für die Lagerung von Holz und die Versandaufbereitung,
- bauliche Anlagen für die industrielle Holz Trocknung (Trockenkammern) ausschließlich im Bereich SO 2b,

Hinweis: Das Baugebiet SO 2 wird entsprechend § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der Holz Trocknung gegliedert. Innerhalb der Teilfläche SO 2a sowie SO 2c ist industrielle Holz Trocknung unzulässig, innerhalb der Teilfläche SO 2b ist die industrielle Holz Trocknung zulässig.

- bauliche Anlagen zur Behandlung der im Sondergebiet SO 1 hergestellten Produkte mit Schutzmitteln inklusive genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der BImSchV und der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Richtlinie),
- bauliche Anlagen zur Reinigung und Betankung (Betriebstankstelle) von Fahrzeugen,
- Büroeinheiten, welche dem Betriebszweck dienen,
- bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit des Gebietes dienen und
- bauliche Anlagen, die dem Emissionsschutz dienen.

1.1.2.3 Außerhalb der Baugrenzen können im SO 2 (a, b und c) zugelassen werden:

- bauliche Anlagen, die der Lagerung von Holz dienen,
- Lagerflächen für Holz, einschließlich der Lagerstraßen,
- Gebäude mit einer Einzelgrundfläche von maximal 30 m² bzw. maximal 150 m³ umbauten Raums bei einer Gebäudehöhe von maximal 5,00 m über dem jeweiligen Erdgeschossfußboden, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 300 m² (Summe aller Einzelgebäude),
- bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit des Gebietes dienen und
- bauliche Anlagen, die dem Emissionsschutz dienen.

1.1.3 **Sondergebiet SO 3** (§ 11 BauNVO)

1.1.3.1 Das Sondergebiet SO 3 dient der Anlieferung, dem Transport, der Lagerung und der Aufbereitung von Holz, Rinde und anderen nachwachsenden Rohstoffen im Zusammenhang mit Betrieben im gesamten Sondergebiet SO 1.

1.1.3.2 Im gesamten Gebiet SO 3 sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die zur Anlieferung, zum Transport, zur Lagerung und zur Aufbereitung von Holz, Rinde und anderen nachwachsenden Rohstoffen erforderlich sind,
- Büroeinheiten, welche dem Betriebszweck im SO 3 dienen (z.B. Pfortnerhäuschen),
- Lagerflächen für Holz, einschließlich Lagerstraßen,
- bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit des Gebietes dienen und
- bauliche Anlagen, die dem Emissionsschutz dienen.

1.1.4 **Sondergebiet SO 4** (§ 11 BauNVO)

1.1.4.1 Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung von Büro- und Wohngebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- 1.1.4.2 Im gesamten Gebiet SO 4 sind zulässig:
- Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Büroeinheiten, welche dem Betriebszweck dienen,
 - bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit des Gebietes dienen und
 - bauliche Anlagen, die dem Emissionsschutz dienen.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
- Grundfläche (GR),
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Höhe der baulichen Anlagen (GH).
- 1.3 **Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)
- 1.3.1 Im SO 1, SO 2, SO 3 sowie SO 4 gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull).
- 1.3.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden am höchsten Punkt der Dachflächen und bei sonstigen baulichen Anlagen an deren höchsten Punkt gemessen.
- 1.3.3 Im SO 1, SO 2 und SO 3 dürfen technische Gebäudeteile, die sich gegenüber dem Hauptbaukörper unterordnen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten.
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.4.1 Für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.
- 1.4.2 Für das Sondergebiet SO 4 ist keine Bauweise festgesetzt.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Bauliche Anlagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- 1.6 **Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
- 1.7 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 1.7.1 Für die Festsetzung der Lage und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung maßgebend.
- 1.7.2 Gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zulässig.

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

In der dargestellten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Anlagen und Einrichtungen zur energetischen Versorgung des Plangebiets (Trastation) zulässig.

1.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)

Die Fläche „W“ dient der Vorbehandlung des Niederschlagswassers aus der Dach- und Hofentwässerung des gesamten Betriebsgeländes für die Einleitung in den Wagensteigbach gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis des RP Freiburg, Ref. 54.1, vom 09.12.2025.

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

1.10.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.10.2 Fläche F2 dient der Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse gemäß Maßnahmenkonzept in der Artenschutzprüfung.

1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

1.11.1 Der im Plan zum Erhalt festgesetzte Baum am Mitarbeiterparkplatz ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige Neupflanzung mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ersetzen.

1.11.2 Die auf den Flächen F1 vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abgängige Bäume im Bereich der Bushaltstelle sind durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ersetzen.

1.11.3 Auf den privaten Grünflächen F3 ist jeweils eine Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist mindestens zweireihig anzulegen, Pflanzabstand 1,5 m (somit ergibt sich eine Pflanzdichte von einer Pflanze/2,25 m²).

Artenempfehlung Sträucher: Größe: 1,5 m mit Ballen.

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.12.1 Entsprechend dem Planeintrag ist auf der Fläche „R“ ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Hinterlieger einzutragen. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der dargestellten Fläche nicht zulässig.

- 1.12.2 Entsprechend dem Planeintrag ist auf der Fläche „LR“ ein Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht einzutragen. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der dargestellten Fläche nicht zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- 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 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind in allen Sondergebieten für die Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden nicht zulässig.
- 2.1.3 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind in gedeckten Farben auszuführen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Bei der Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden sind in allen Sondergebieten an den Betriebsaußengrenzen oder von öffentlich einsehbaren Bereichen glänzende oder reflektierende Materialien nicht zulässig.
- 2.2.2 Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind an den Betriebsaußengrenzen oder von öffentlich einsehbaren Bereichen in gedeckten Farben auszuführen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 2,0 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein, im Übrigen nicht höher als maximal 2,0 m über natürlichem Gelände.
- 2.3.2 Sockel und Mauern sind bis 0,5 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mauern, die dem Hochwasserschutz dienen.
- 2.3.3 Die Einfriedung um das Werksgelände (Lagerflächen und -hallen) darf nur aus transparentem Material, z. B. Maschendraht, hergestellt werden.
- 2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind an den Gebäuden oder an gebäudeähnlichen, baulichen Anlagen anzubringen und dürfen die Traufe, bzw. bei Flachdächern die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.4.2 Die Gesamtfläche der Werbeanlage auf einer Fassadenseite darf 200 m² nicht überschreiten.
- 2.4.3 Bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

2.5 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.5.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.5.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinter liegende Gebäudefläche (Dach oder Fassade) aufweisen.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien

(§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten nicht für Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Wagensteigbach – Gewässerrand, Überschwemmungsbereiche und Biotop

Die Verlegung des Wagensteigbachs auf einer Länge von ca. 220 m wurde in einem eigenen Verfahren genehmigt. Die Lage der Verlegungsstrecke wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Bachverlegung führt auch zu einer Neuausweisung der Überschwemmungsbereiche. Überschwemmungsbereiche außerhalb bestehender Lager- und Verkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten und von jedweder Bebauung, Erdbewegung und Versiegelung freizuhalten. Von der Bachverlegung betroffene Überschwemmungsflächen wurden im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung flächen- und funktionsgleich extern ausgeglichen. Die Flächen sind in der Planzeichnung bereits dargestellt.

Der Wagensteigbach ist als § 32-Biotop geschützt. Die Biotopbereiche sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Beeinträchtigungen des Biotops sind unzulässig.

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Zartener Becken“. Die in der Verordnung enthaltenen Verbote sind zu beachten.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich überlagert im gekennzeichneten Bereich das Landschaftsschutzgebiet „Wagensteigtal-Höllental“. Auf die geltende Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wagensteigtal-Höllental“ wird hingewiesen.

3.4 Denkmalschutz

Das im Plangebiet befindliche Wegekreuz ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen von Beschädigung zu schützen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Referat 26 Denkmalpflege in 79083 Freiburg i. Br., unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

- 4.1.1 Bäume und Sträucher sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Dabei sind die Regelungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen und Sträuchern, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten. Die Vorschriften im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau; 1989) müssen beachtet werden. Die zur Fällung vorgesehenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode/ Vogelbrut zwischen 01.10. und 28.02. gefällt werden. Baumaßnahmen während der Laichzeit von Salmoniden sind unzulässig.
- 4.1.2 Die Laichzeit der Forellen liegt in den Monaten Oktober bis Dezember/Januar. In dieser Zeit können Gewässertrübungen durch baubedingten Eintrag von Feinteilen zum Totalausfall des Laichs führen. Bauarbeiten dürfen deshalb in diesem Zeitraum nur außerhalb des Gewässers durchgeführt werden. Durch Bodenfeinteile verschmutztes Oberflächenwasser darf nicht in den Bach eingeleitet werden.
- 4.1.1 Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (z. B. durch Einsatz von Leuchtmitteln mit geringen Blau- und Ultraviolettanteilen mit warmweißer Lichtfarbe; vorzugsweise bernsteinfarbene LED-Technik mit 1.700 bis 2.200 Kelvin, maximal 2.700 Kelvin). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Durch örtliche und zeitliche Reduzierung der Beleuchtung sowie das Anbringen von Verdunklungsmöglichkeiten an Fenstern sollen Lichtabstrahlungen an oder aus Gebäuden in die freie Landschaft vermieden werden.

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Buchenbach übereinstimmen.

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister

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 __.__._____.

Buchenbach, den

Ralf Kaiser
Bürgermeister