

Gemeinde o. Stadt: Ottersweier
Gemarkung u. Flur: Ottersweier
Landkreis: Rastatt

LAGEPLAN

Schriftlicher Teil (§ 4 LBOVVO)

1. Bauherr/in Name, Vorname bzw. Firma ¹⁾ Anschrift, Telefon, E-Mail ²⁾ , Fax ²⁾	Manfred Rettig GmbH Haft 3a 77833 Ottersweier
2. Baugrundstück Flurstück(e) Nr. Straße, Hausnr. Grundbuch Flächeninhalt	414/78 (FN 2025/8) Industriestraße Blatt 3076 14143 m² (lt. FN 2025/8)
3. Art der baulichen Nutzung geplant vorhanden	Neuerrichtung eines Produktionsgebäudes (Produktion für Direktsaft) mit Lagergebäude / Büro und Betriebsleiterwohnung
4. Eigentümer/in lt. Grundbuch Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail ²⁾ , Fax ²⁾	Gemeinde Ottersweier Laufer Straße 18 77833 Ottersweier
5. Nachbargrundstücke Flurstück-Nr./Straße, Hausnr.	Eigentümer/in ²⁾ (bei Eigentümergemeinschaften: Verwaltung)
7016 414/16 414/72 414/73	

6. Baulasten, sonstige öffentliche Lasten oder Beschränkungen und bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage

6.1 Baulasten sind eingetragen

auf dem Grundstück ☐ ja ☒ nein
zugunsten des Grundstücks auf einem anderen Grundstück ☐ ja ☒ nein

Art der Baulast	Verzeichnis-Nr.	ggf. Grundstück

6.2 Sonstige öffentliche Lasten oder Beschränkungen

☐ Zugehörigkeit zu einer unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage, Sachgesamtheit oder zu einem einzelnen Kulturdenkmal

Lage an einem

☐ Grabungsschutzgebiet

☐ Naturschutzgebiet

☐ Landschaftsschutzgebiet

☐ geschützten Grünbestand

☐ Überschwemmungsgebiet

☐ Wasserschutzgebiet

☐ Zone 1 ☐ Zone 2 ☐ Zone 3

☐ Flurbereinigungsgebiet

☐ Umlegungsgebiet

☐ Weitere Angaben

6.3 Beurteilungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens

☐ § 30 BauGB

☐ § 33 BauGB

☐ § 34 BauGB

☐ § 35 BauGB

7. Festsetzung des Bebauungsplanes und / oder örtliche Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO)

7.1 Name des Bebauungsplanes bzw. der Satzung

Entwurf "Fruchtsaft Seifermann" Stand vom 28.01.2026

7.2 rechtsverbindlich seit

7.3 maßgebliche BauNVO

☐ 1962

☐ 1968

☐ 1977

☐ 1986

☐ 1990

☐ 1993

☐ 2013

☒ 2017

7.4 festgesetztes Baugebiet

☐ WS

☐ WR

☐ WA

☐ WB

☐ MD

☐ MDW

☐ MI

☐ MU

☐ MK

☐ WK

☐ GE

☐ GI

7.5 Maß der baulichen Nutzung

7.5.1 Grundflächenzahl = **GRZ**

0,8

oder Größe der Grundfläche

m²

7.5.2 Geschossflächenzahl = **GFZ**

oder Größe der Geschossfläche

m²

7.5.3 Baumassenzahl = **BMZ**

oder Baumasse

m³

7.5.4 Zahl der Vollgeschosse = **Z**

7.5.5 Höhe der baulichen Anlage = **H/ HbA**

m

GH

13,00

m

7.6 Bauweise (§22 BauNVO)

☐ offen

☐ geschlossen

☒ abweichende Bauweise

7.7 Sonstige Angaben

(z.B. zu abweichenden
Berechnungsvorgaben)

FD / gen. gew. D
0°-25°

8a Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990

8.1 Fläche des Baugrundstücks

14143,0 m²

8.1.1 zzgl. Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO

+

m²

8.1.2 zzgl. Flächenbaulast auf Flurstück-Nr.

+

m²

8.1.3 abzgl. Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie
(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

-

m²

8.1.4 abzgl. Teilflächen des Baugrundstücks, die nicht
im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

-

m²

8.1.5 abzgl. Flächenbaulast für Flurstück-Nr.

-

m²

8.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF

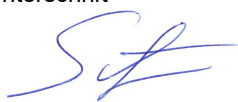
14143,0 m²

8.3 Bauliche Nutzung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990	Grundfläche		Geschossfläche	Baumasse
8.3.1.1 anzurechnende baul. Anlagen vorhanden ohne Anlagen nach geplant § 19 Abs. 4 BauNVO vorhanden + geplant	m ² 7017,6 m ² 7017,6 m ²			
8.3.1.2 anzurechnende baul. Anlagen vorhanden nach § 20 Abs. 3 und 4 bzw. geplant § 21 Abs. 2 und 3 vorhanden + geplant BauNVO			m ² m ² m ²	m ³ m ³ m ³
8.3.1.3 mitzurechnende Anlagen vorhanden nach § 19 Abs. 4 BauNVO geplant vorhanden + geplant	m ² 3695,5 m ² 3695,5 m ²			
8.3.1.4 davon anrechnungspflichtige vorhanden oberirdische überdachte geplant Stellplätze und vorhanden + geplant Garagen		m ² m ² m ²		
8.3.1.5 in Anspruch genommen (8.3.1.1 + 8.3.1.3 bzw. 8.3.1.4)	10713,1 m ²	7017,6 m ²	m ²	m ³
8.3.2.1 Zulässige bauliche Nutzung gem. Festsetzung des Bebauungsplans MGF X 0,8 GRZ GFZ BMZ	11314,4 m ² 11314,4 m ²		m ² m ²	m ³ m ²
8.3.2.2 Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO			m ²	m ³
8.3.2.3 Zul. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO a) 50% des Wertes aus 8.3.2.1., wenn Summe aus 8.3.2.1. und 8.3.2.3.a max. 0,8 X MGF oder gem. Festsetzungen im Bebauungsplan b) % des Wertes aus 8.3.2.1 c) x MGF	5657,2 m ² 16971,6 m ² ≤ ≤ m ² 11314,4 m ² m ²			
8.3.2.4 davon zulässige Überschreitung durch überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 21a Abs. 3 BauNVO: 0,1 X MGF		1414,3 m ²		
8.3.2.5 zulässige Nutzung (8.3.2.1 + 8.3.2.3 bzw. 8.3.2.4 bzw. 8.3.2.2) einzutragen ist der kleinere Wert (8.3.2.1 + 50% von 8.3.2.1 oder 0,8 x MGF), wenn nicht ein Wert aus b/c zu 8.3.2.1 zu addieren ist.	11314,4 m ²	12728,7 m ²	m ²	m ³
8.3.2.6 zul. Nutzung überschritten ☐ mit Anlagen nach 8.3.1.1 um (Differenz aus 8.3.1.1 und 8.3.2.1) ☐ mit Anlagen nach 8.3.1.2 um (Differenz aus 8.3.1.5 ⁵ und 8.3.2.5 ⁸) ☐ mit Anlagen nach 8.3.1.3 um (Differenz aus 8.3.1.5 ³ und 8.3.2.5 ⁶ , ggf. Differenz aus 8.3.1.1 und 8.3.2.1 abziehen) ☐ mit Anlagen nach 8.3.1.4 um (Differenz aus 8.3.1.5 und 8.3.2.5, ggf. Differenz aus 8.3.1.1 und 8.3.2.1 abziehen)	☒ nein ☐ ja m ² % m ² % m ² %		☐ nein ☐ ja m ² % m ² %	☐ nein ☐ ja m ³ % m ³ %

8b. Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks nach BauNVO 1962 bis 1986 nicht relevant

9. Bestätigung

Lageplan mit zeichnerischem und schriftlichem Teil wurde nach den Bauzeichnungen des/der Entwurfsverfassers/in vom 28.01.2026 erstellt; die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach § 4 Abs. 4 LBOVVO wird bestätigt.

Lageplanfertiger/in	Ortmann Ingenieurbüro für Vermessung Gartenstraße 10a • 77815 Bühl Tel. 07223 – 20 222 • Fax. 07223 – 40 552 www.ib-ortmann.de Email: buehl@ib-ortmann.de	Unterschrift ³ 	Datum 28.01.2026
---------------------	---	---	------------------

¹ Bitte Ansprechpartner*in anführen; ² Angabe freiwillig ³ nicht erforderlich bei Einreichung in Textform gemäß § 126 b BGB

Bauvorhaben: *Neuerrichtung eines Produktionsgebäudes (Produktion für Direktsaft) mit Lagergebäude / Büro und Betriebsleiterwohnung*

Bauherr: *Manfred Rettig GmbH*

Gemarkung: *Ottersweier*

Flurstück: *414/78 (FN 2025/8, Fläche lt. FN 14143 m²)*

Berechnung der Grundfläche

Gebäude 1+2+4:	aus CAD	= 3559,9 m ²
Gebäude 3:	aus CAD	= 126,6 m ²
Gebäude 6:	aus CAD	= 431,3 m ²
Gebäude 7:	aus CAD	= 525,5 m ²
Gebäude 8:	aus CAD	= 1310,4 m ²
Treppe:	aus CAD	= 12,2 m ²
Überdachungen:	aus CAD	= 1051,7 m ²
		= 7017,6 m ²

GRZ: 7017,6 m² / 14143 m² = **0,49⁵**

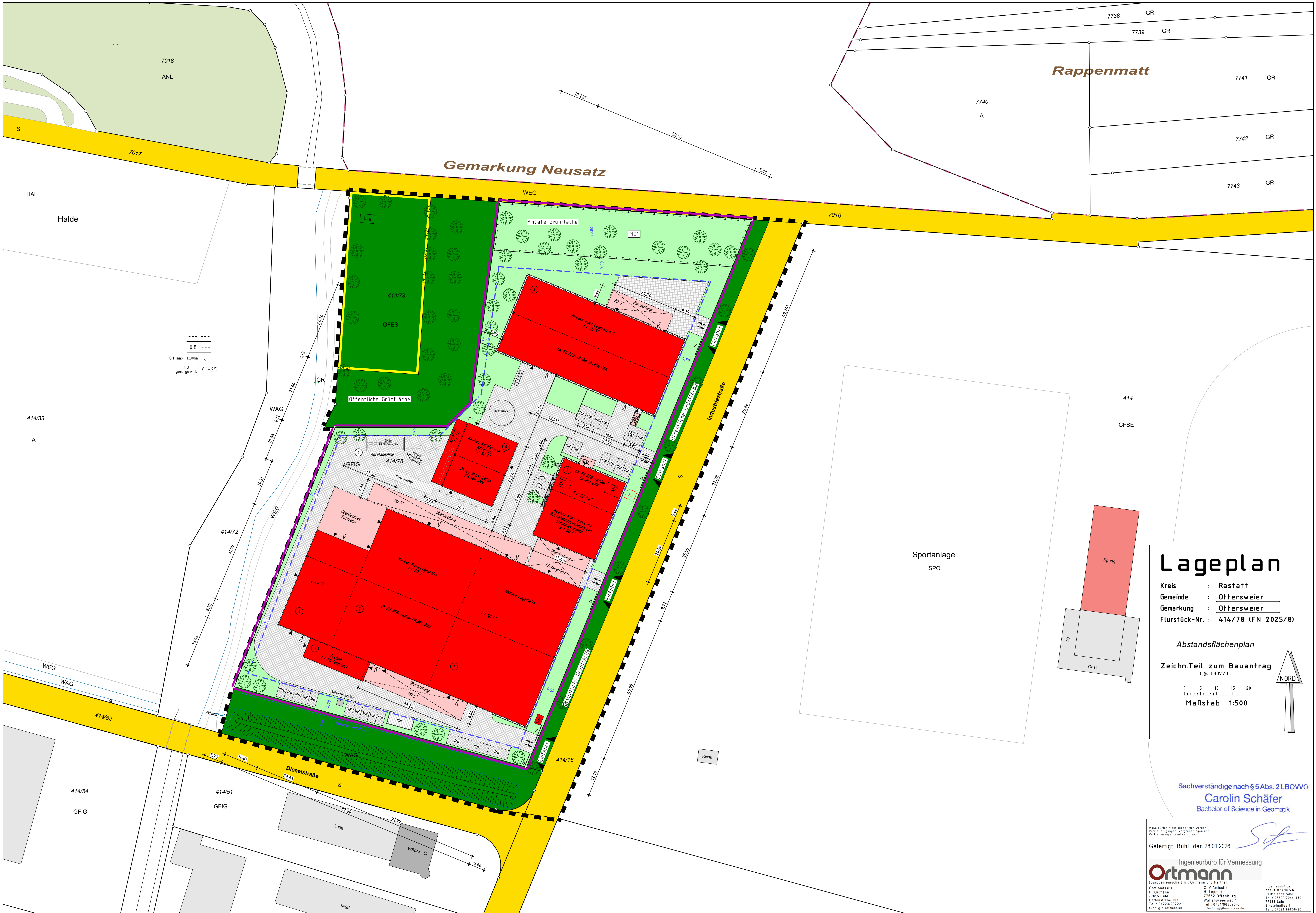
Mitzurechnende Anlagen nach §19 (4)

Stellplätze:	aus CAD	= 375,2 m ²
Trafo:	aus CAD	= 6,0 m ²
Müll:	aus CAD	= 29,8 m ²
Brückenwaage:	aus CAD	= 54,0 m ²
Fahrradüberdachung:	aus CAD	= 8,0 m ²
Eingangsüberdachung	aus CAD	= 13,5 m ²
Zufahrten / Zugänge:	aus CAD	= 3209,0 m ²
		= 3695,5 m ²

Gesamte Flächenbeanspruchung:

(7017,6 m² + 3695,5 m²) / 14143 m² = **0,76**

Bühl, den 28. Januar 2026



Lageplan

Kreis : Rastatt
Gemeinde : Ottersweier
Gemarkung : Ottersweier
Flurstück-Nr. : 414/78 (FN 2025/8)

Abstandsflächenplan
(§ 4 LBODVVO)

Zeichn. Teil zum Bauantrag
(§ 4 LBODVVO)

0 5 10 15 20
Maßstab 1:500

NORD

Sachverständige nach § 5 Abs. 2 LBODVVO
Carolyn Schäfer
Bachelor of Science in Geomatik

Masse dürfen nicht abgegriffen werden.
Verschiebungen, Vergrößerungen und
Verkleinerungen sind verboten.

Gefertigt: Bühl, den 28.01.2026

Ingenieurbüro für Vermessung
Ortmann
(Bürogemeinschaft mit Ortmann und Partner)
Obv. Amtsleiter
D. Ortmann
77815 Bühl
Gartenstraße 10a
Tel.: 07223/20222
buehl@b-ortmann.de

Obv. Amtsleiter
H. Leppert
77652 Offenburg
Waltersweg 1
Tel.: 0781/868693-0
offenburg@b-ortmann.de

Ingenieurbüro:
77764 Oberkirch
Rathausstraße 9
Tel.: 07802/7044-150
77933 Lahr
Einsteinallee 1
Tel.: 07821/99859-20

Bauvorhaben: **Neuerrichtung eines Produktionsgebäudes (Produktion für Direktsaft) mit Lagergebäude / Büro und Betriebsleiterwohnung**

Bauherr: **Manfred Rettig GmbH**

Gemarkung: **Ottersweier**

Flurstück: **414/78 (FN 2025/8)**

Berechnung der Abstandsflächen

auf der Grundlage der Gebäudeansichten (Architektenplan 1:100)

Bezeichnung	Berechnung	Tiefe der Abstandsflächen		Bemerkung
		notwendig	vorhanden	
A	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	5,75 m	
B	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
C	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
D	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
E	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
F	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	5,00 m	
G	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
H	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
I	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
J	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	5,08 m	bis Überdachung
K	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	7,00 m	bis Überdachung
L	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	bis Mitte öffentl. Grünfläche
M	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	bis Mitte öffentl. Grünfläche
N	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
O	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
P	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
Q	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	

Bauvorhaben: *Neuerrichtung eines Produktionsgebäudes (Produktion für Direktsaft) mit Lagergebäude / Büro und Betriebsleiterwohnung*

Bauherr: *Manfred Rettig GmbH*

Gemarkung: *Ottersweier*

Flurstück: *414/78 (FN 2025/8)*

Berechnung der Abstandsflächen

auf der Grundlage der Gebäudeansichten (Architektenplan 1:100)

Bezeichnung	Berechnung	Tiefe der Abstandsflächen		Bemerkung
		notwendig	vorhanden	
R	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	5,00 m	bis Überdachung
S	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	6,24 m	
T	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	0,66 m	
U	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
V	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
W	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	5,00 m	
X	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
Y	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
Z	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	8,55 m	
AA	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
AB	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	bis DV-Gebäude 6
AC	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	5,73 m	
AD	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
AE	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	> 10,00 m	
AF	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	5,08 m	
AG	$(\text{Wandhöhe} \leq 20,00) \times 0,125$	2,50 m	0,66 m	bis Überdachung

Bühl, den 28. Januar 2026

