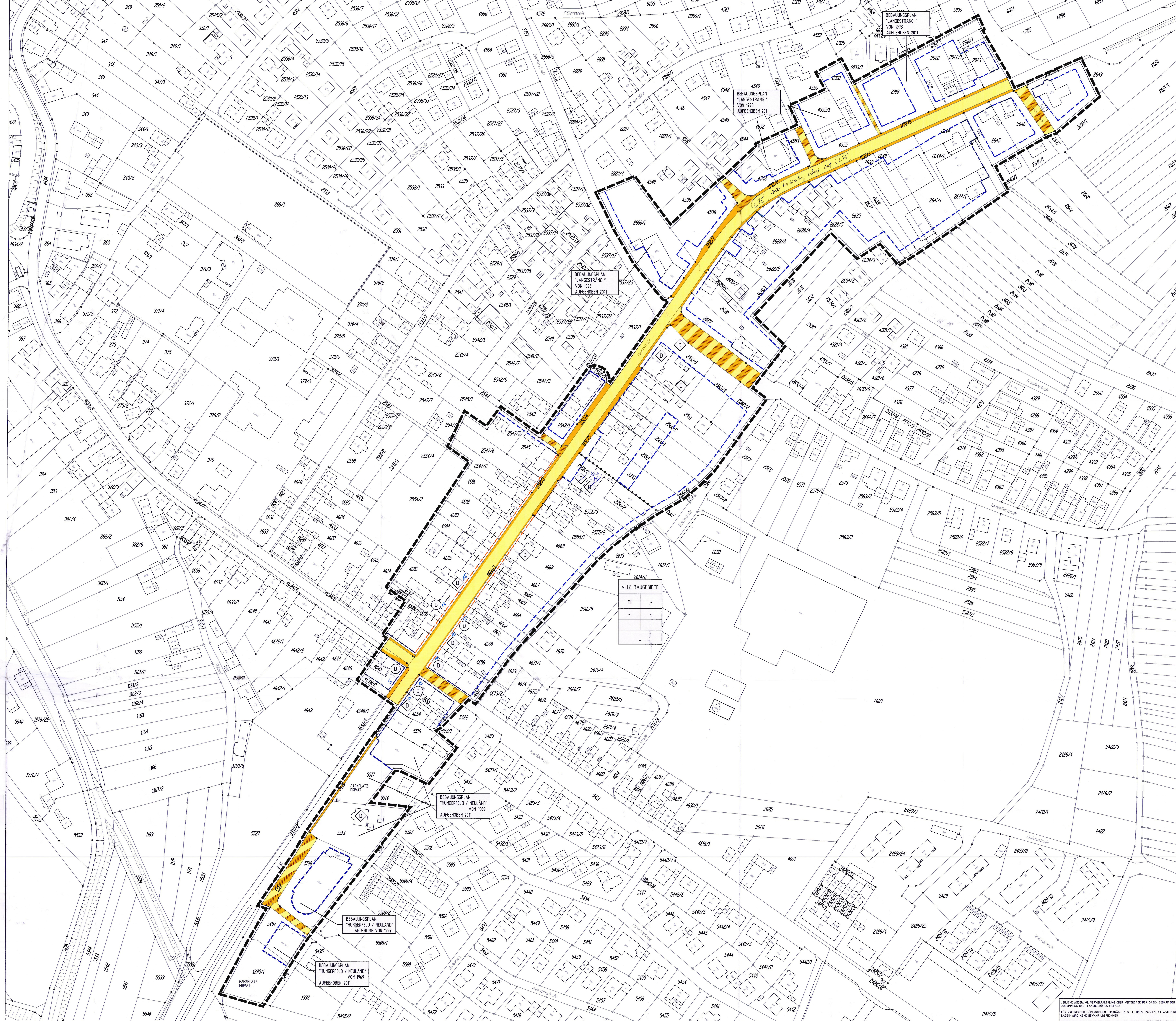




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- MI MISCHGEBIET MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- BAULINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FUSS- UND RADWEG/WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- AUFTEILUNG ERFOLGT GEMÄSS DETAILPLAN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- KULTURDENKMAL NACH § 2 DöSchG
- DENKMALEIGENSCHAFT NOCH ZU PRÜFEN
- HINWEISE
- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER

1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)	4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
5	6	5= DACHNEIGUNG DN	6= BAUWEISE
7		7= FIRSTHÖHE FH (max)	
		WANDHÖHE WH (max)	

STADT RHEINAU - FREISTETT
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
"HAUPTSTRASSE - FREISTETT"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT 8 A. ABS. 1 GO
RHEINAU, DEN 11. NOV. 2011

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DE TEXTUELICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU, DEN 11. NOV. 2011

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG

PLANUNGSBÜRO FISCHER
70100 FREIBURG, GÜNTHERSTALSTR. 32, TEL. 0781/70842-0, FAX: 70342-34
WWW.PLANUNGSBÜROFISCHER.DE, WWW.PLANUNGSBÜROFISCHER.DE

PLAN NR.:	DATUM: 02.12.10	GEÄNDERT: 07.12.2010	FERTIGUNG: 1
PROJ. NR. 0910143	BEARB. BUZLE/GÖ	07.07.2011	ANLAGE: 1
		07.11.2011	BLATT: 1

SATZUNG**der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)****über**

- **den einfachen Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett"**

Fertigung:1.....

Anlage:1

Blatt:1 - 3

Der Stadtrat der Stadt Rheinau hat am 07.11.2011

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2011 (GBl. S. 416).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 - Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

- | | | |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | M. 1:1500 | i.d.F. v. 07.11.2011 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | i.d.F. v. 07.11.2011 |
| Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
mit Artenliste | | |

Beigefügt sind:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| 1. Begründung | i.d.F. v. 07.11.2011 |
| 2. Hinweise und Empfehlungen | i.d.F. v. 07.11.2011 |
| 3. Zusammenfassende Erklärung | i.d.F.v. 07.11.2011 |

§ 3 - Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der rechtsgültige Bebauungsplan

- "Hungerfeld-Neuland" – 1. Änderung i.d.F.v. 1997

im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben und durch den einfachen Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett" i.d.F.v. 07.11.2011 ersetzt.

Die Bebauungspläne

- "Hungerfeld – Neuland" i.d.F.v. 1969
- "Langesträng" v. 16.05.1969

wurden bereits im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,-- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,-- EUR geahndet werden.

§ 5 - Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 11. Nov. 2011





Michael Welsche, Bürgermeister

143Sat03.doc

Fertigung:1.....

Anlage: 2

Blatt:1 – 5

BEGRÜNDUNG

zum einfachen Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett"

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Die überplanten Flächen längs der Ortsdurchfahrt (B 36) Rheinau - Freistett sind größtenteils bereits bebaut. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll:

- die Entwicklung der Nutzungsstruktur im Hinblick auf die städtebaulich verträglichen Nutzungsarten gesteuert werden.
- die vorhandene Durchmischung der Nutzungen erhalten werden.
- rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entsprechend den Zielvorstellungen aktualisiert werden.
- die Flächennutzung entsprechend dem Bestand überprüft werden.

Dabei sollen keine zu eng gefasste Vorschriften erlassen werden, die angesichts komplexer Baustrukturen und nicht immer vorhersehbarer Bauwünsche der besonderen Situation eines einzelnen Bauvorhaben nicht Rechnung tragen können.

Vielmehr möchte sich der Gemeinderat die Freiheit erhalten, über die jeweils anstehenden Bauanträge unter Berücksichtigung der spezifischen Situation und Umgebung zu entscheiden.

Deshalb wird ein nicht qualifizierter Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der lediglich weitgefasste Rahmenbedingungen vorgibt, nicht aber im Detail die Baugestaltung vorschreibt.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird auf Örtliche Bauvorschriften verzichtet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB.

1.1 Verfahren

→ BG gem. f. d. BauGB § 34 oder 35
für m. p. a.

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

2 Übergeordnete Planung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau von 2003 weist für das Planungsgebiet überwiegend Mischbauflächen aus. Lediglich im Norden grenzen in Teilbereichen Wohnbauflächen direkt an die B 36.

Die ausgewiesenen Mischbauflächen werden längs der Hauptstraße weitestgehend beibehalten, vorhandene Nutzungen und im Rahmen von rechtsgültigen Bebauungsplänen geänderte Nutzungsarten wurden überprüft.

Mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Präzisierungen der Flächennutzungen berücksichtigt.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 10,3 ha umfasst überwiegend Flächen innerhalb der Ortslage von Rheinau - Freistett, die größtenteils bereits bebaut sind.

Das Planungsgebiet erstreckt sich zu beiden Seiten der Ortsdurchfahrt B 36, i.d.R. auf die gesamte Tiefe der angrenzenden Grundstücke.

Im Südwesten wird das Planungsgebiet überlagert durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Änderung Hungerfeld - Neuländ" von 1997 und den Bebauungsplan "Hungerfeld-Neuländ" von 1969. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan "Langesträng II" und "Menzbühnd" an das Planungsgebiet.

*S. Entwurf
Bplan
Langesträng*
Mit Inkrafttreten der Satzung für den Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett" werden die rechtsgültigen Bebauungspläne im Bereich der sich überschneidenden Flächen aufgehoben und durch den einfachen Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett" ersetzt.

4 Planung

4.1 Nutzung

Der "Ortskern" soll als geschäftlicher und kommunikativer Mittelpunkt gestärkt und ausgebaut werden. Dabei soll die Vielfalt der Nutzungen von Wohnen und Arbeiten längs der Bundesstraße B 36 erhalten bleiben. Um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte und Betriebe zu stärken, werden entsprechend dem Bedarf in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Erweiterungsflächen gesichert und die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorhandene und zu erhaltende Mischung der Nutzungen geschaffen.

Baulinien werden nur punktuell längs der Bundesstraße festgesetzt zur Erhaltung der markanten Baustruktur im Bereich der Kreuzung Rheinstraße. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke erfolgt i.d.R. keine Unterteilung der überbaubaren Grundstückflächen durch Baugrenzen oder Baulinien, um eine möglichst freie Anordnung der Baukörper entsprechend den jeweiligen Grundstückverhältnissen und Nutzungsanforderungen zu ermöglichen.

Lediglich im Bereich südlich der Turnhallenstraße werden die tiefen unbebauten Freiflächen gegliedert. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich sicherzustellen, dass zwischen Hauptstraße und Bleichstraße unbebaute Freiflächen verbleiben und nicht eine durchgehende, zusammenhängende Bebauung zwischen Hauptstraße und Bleichstraße entsteht.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit der Festsetzung von Mischgebieten soll die Geschäftsnutzung in den Erdgeschossen und die Wohnnutzung in den Obergeschossen ermöglicht werden.

4.1.1 Nutzungsbeschränkungen

Im "Ortskern" bzw. den Bauflächen längs der Haupterschließungsstraße soll eine möglichst große Vielfalt der Geschäftsnutzungen (Facheinzelhandel) erhalten bzw. erreicht werden.

Aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die vorhandene Struktur des Ortes werden Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sexshops, Videotheken) im Planungsgebiet ausgeschlossen. Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Vergnügungseinrichtungen ergibt sich generell aus ihren nachteiligen Auswirkungen auf Wohngebiete und Geschäftsbereiche; besonders bei der kleinräumlichen städtebaulichen Struktur kann der Einfluss derartiger Vergnügungseinrichtungen zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen.

Neben den Beeinträchtigungen, wie Lärmbelästigungen und der Gefährdung von Kindern und Jugendlichen führt die Standortnahme dieser Vergnügungseinrichtungen - unabhängig von generellen Veränderungen der Einzelhandelsstruktur und des Kaufverhaltens - auch zu Strukturveränderungen in den Geschäftsbereichen; die in der Regel finanzielle Unabhängigkeit dieser Einrichtungen hat nachteiligen Einfluss auf das Mietpreisgefüge für Geschäftsflächen und kann damit die Verdrängung von Facheinzelhandel zur Folge haben.

Die Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten längs der Ortsdurchfahrt von Rheinau - Freistett würde zu einer Abwertung des Gebietes als Wohn- und Einzelhandelsstandort führen und dabei die vorhandenen Geschäfte verdrängen.

Gesichert wird aber der Fortbestand des am südlichen Ortseingang befindlichen Tanzlokals. Dieses wird von dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ausgenommen.

Darüber hinaus soll auch die Errichtung von Gaststätten (Schank- und Speisewirtschaften) nicht weiter gefördert werden. Vielmehr ist von der Gemeinde beabsichtigt, über die vorhandenen Gaststätten hinaus keine weiteren zuzulassen. Deshalb werden generell Gaststätten ausgeschlossen und lediglich die vorhandenen werden zugelassen – einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten.

4.2 Baustruktur und Freiflächen

Mit dem Bebauungsplan wird die Gestaltung des öffentlichen Raumes nicht vorgegeben.

Durch die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien längs der öffentlichen Verkehrsflächen wird darüber hinaus für die räumliche Begrenzung des Straßenraumes ein Rahmen vorgegeben. Die Grenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Auch vorhandene Rücksprünge werden aufgenommen, um eine durchgehende gerade Bauflucht in den nicht zentralen Lagen zu vermeiden. Somit wird die vorhandene abwechslungsreiche Raumstruktur erhalten. Durch die festgesetzte Hauptfistrichtung parallel zur Straße wird im Bereich der Baulinien sichergestellt, dass die Gebäude auch künftig entsprechend dem Bestand traufseitig zur Straße angeordnet sind.

Um zu vermeiden, dass Garagen und Carports die Ortsdurchfahrt künftig prägen, indem diese nahe des Gehweges errichtet werden, werden diesbezüglich Freihalteflächen festgelegt.

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tiere oder Pflanzen, sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter werden im Hinblick auf die weitgehend bebaute innerörtliche Lage des Gebietes nicht erwartet.

Entsprechend dem Ziel, die Bebauungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, werden für die rückwärtigen Grundstücksteile i.d.R. keine Einschränkungen getroffen. Die Abstände zu angrenzenden Gebäuden ergeben sich aus den Vorgaben der Landesbauordnung (Abstandsflächen).

Festsetzungen bezüglich der Anpflanzung und der Erhaltung von Bäumen werden nicht getroffen, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

Ebenso wird auf den Erlass von Örtlichen Bauvorschriften, welche u.a. die Gestaltung der Gebäude vorgeben können, verzichtet.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt grundsätzlich über das vorhandene Straßennetz.

Die als Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) geführte B 36 weist derzeit einen Fahrbahnquerschnitt von bis zu ca. 8,50 m auf. Eine Reduzierung des Straßenquerschnittes innerhalb der Ortsdurchfahrt wird angestrebt, aber mit diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Zuge des Rückbaus der Fahrbahn ist die Umgestaltung der Gehwege, die Anlage von Radwegen und Längsparkplätzen und die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Festlegung von genauen Standorten erfolgt im Rahmen einer zu erstellenden Detailplanung für den gesamten Straßenraum unter Einbeziehung der Seitenbereiche. Die Umgestaltungsmaßnahmen werden unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden erfolgen.

Die in die Hauptstraße einmündenden untergeordneten Verkehrswege werden größtenteils als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen. Damit soll eine Aufteilung der Flächen für Fahrverkehr, Fußgänger etc., die "platzartige" Gestaltung von Einmündungsbereichen verdeutlicht, aber nicht verbindlich festgelegt werden. Eine Umgestaltung i.S.v. verkehrsberuhigten (Tempo 7 km/h) Bereichen ist nicht vorgesehen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen auszuweisen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Änderungen oder Ergänzungen sind derzeit nicht geplant. Da es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan handelt, werden gegebenenfalls Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt. Bezüglich der Abwasserentsorgung/Oberflächengewässer wird auf den Generalentwässerungsplan der Stadt Rheinau und die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu vom 06.11.1998 gültig bis 31.12.2019 verwiesen.

6 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett" um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der lediglich weitgefasste Rahmenbedingungen vorgibt, nicht aber im Detail die Baugestaltung vorschreibt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) zum jetzigen Stadium verzichtet. Eine sehr aufwendige Bestandsaufnahme und eine zum gegenwärtigen Zeitpunkt ungeklärte Vorhabenslage sprechen hierfür.

Zum Zeitpunkt der konkreten Bauanträge ist vom Bauherren ein Bestandsplan mit Flächenangaben mit einzureichen, der sich an den Flächen für die Ermittlung der „gesplitteten Abwassergebühren“ (versiegelte Fläche) orientieren kann. Die natürlichen Gegebenheiten wie vorh. Gehölze und Bäume, Gräben etc. sind aufzuzeigen. Zugleich ist ein Vorhabensplan mit Flächen, Versiegelungen etc. mit einzureichen. Auf Grundlage dieser Unterlagen kann dann jeweils überprüft werden, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen, ob offensichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und ob eine Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gegeben ist. Weitergehende Untersuchungen, Bestandsaufnahmen, Überprüfungen etc. können veranlasst werden.

6.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
h)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
i)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
j)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
l)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Schutzwald gem. §29 LWaldG	
n)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/

o)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.: "FEW, Kirchzarten, Stegen, UVV Himmelreich" (LUBW-Nr.: 315 117); Zone III B	/
p)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
q)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
r)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
s)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
t)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
u)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Kartenausschnitt



(Quelle: LUBW, 2011)

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	☒ ja*1	☐ nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	☒ ja*1	☐ nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	☐ ja	☒ nein*2
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	☐ ja	☒ nein
*1 Mögliche Beeinträchtigung: Die Neuversiegelung ist nachzuweisen.			
*2 Mögliche Beeinträchtigung: nur in Streuobstwiesenbereichen			
Grundwasser			
	Neubildung	☒ ja*3	☐ nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	☒ ja*3	☐ nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☒ ja*3	☐ nein
*3 Mögliche Beeinträchtigung: Die Neuversiegelung ist nachzuweisen.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	☐ ja	☒ nein*4
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	☐ ja	☒ nein*4
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*4
*4 kein Oberflächengewässer vorhanden			
Luft/Klima			
	Luftqualität	☐ ja	☒ nein*5
	Kaltluftentstehung und -bahnen	☐ ja	☒ nein*5
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	☐ ja	☒ nein*5
*5 Mögliche Beeinträchtigung: nur bei größeren Versiegelungen, sonst können die Eingriffe aufgrund der Größe vernachlässigt werden.			
Arten und Biotope			
	Biotoptypen: versiegelte Flächen (Gebäude, Straße, Zufahrten, Wege) Freiflächen (Garten, Rasen, Beete, Grabeland, Wiesen etc.) Baumbestand / Gehölze vermutlich relevante Tierarten: nicht bekannt	☒ ja*6	☐ nein
*6 Die Neubebauung kann zum Verlust von Bäumen, Gehölzen, gärtnerisch genutzten Freiflächen etc. führen. Eine grobe Bilanzierung ist bei Stellung des Bauantrages vorzunehmen. Evtl sind weitergehende Untersuchungen, Bestandsaufnahmen, Überprüfungen etc. durchzuführen.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	☐ ja	☒ nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	☐ ja	☒ nein*7
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	☐ ja	☒ nein*7
*7 Durch eine Neubebauung verändert sich der Charakter der innerörtlichen Fläche nur im geringeren Umfang. Bei größeren Vorhaben ist eine Beeinträchtigung nochmals zu überprüfen.			

Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	☐ ja	☒ nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, gewerbe , Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	☐ ja	☒ nein

Bei dem Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett" sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nur im geringen Rahmen zu erwarten, sie sind aber nicht von vornherein auszuschließen. Weitergehende Untersuchungen, Bestandsaufnahmen, Überprüfungen, Bilanzierungen etc. sind bei Bedarf im Rahmen des Bauantrages zu veranlassen.

6.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind von Seiten der Gemeinde oder von Dritten nicht ergangen. Somit ergibt sich nach Beurteilung des Planungsgebietes die Einschätzung, dass der Artenschutz durch den Bebauungsplan nicht betroffen ist.

6.3 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett" um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der lediglich weitgefasste Rahmenbedingungen vorgibt, nicht aber im Detail die Baugestaltung vorschreibt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) zum jetzigen Stadium verzichtet. Eine sehr aufwendige Bestandsaufnahme und eine zum gegenwärtigen Zeitpunkt ungeklärte Vorhabenslage sprechen hierfür.

Zum Zeitpunkt der konkreten Bauanträge ist vom Bauherren ein Bestandsplan und ein Vorhabensplan mit einzureichen. Auf Grundlage dieser Unterlagen kann dann jeweils überprüft werden, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen, ob offensichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und ob eine Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gegeben ist. Weitergehende Untersuchungen, Bestandsaufnahmen, Überprüfungen etc. können veranlasst werden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 10,3 ha 100,0 %
Mischbauflächen MI	ca. 9,0 ha 87,4 %
Verkehrsflächen	ca. 1,3 ha 12,6 %

8 Kosten

Da es sich um ein bestehendes, bebautes und erschlossenes Gebiet handelt, werden voraussichtlich keine beitragsfähigen Erschließungskosten anfallen.

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich im übrigen grundsätzlich nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und den Satzungen der Stadt Rheinau.

Freiburg, den 07.12.2010 BU-ba
07.07.2011
07.11.2011

Rheinau, den 11. Nov. 2011

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer
(☐ 143Beg06.DOC)

Michael Welsche, Bürgermeister

Fertigung:1.....

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 3

Schriftliche Festsetzungen

zum einfachen Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett"

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet, MI

(§ 6 BauNVO)

~~1.1.1~~ In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausgenommen hiervon sind die vorhandenen und genehmigten Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet. Diese genießen "Bestandschutz". Erweiterungen und Umbauten dieser bestehenden Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

1.1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.4 In dem Mischgebiet südlich der Hungerfeldstraße ist abweichend von Ziff. 1.1.2 und 1.1.3 ein Tanzlokal mit max. 100 Besuchern zulässig. Die Auflagen gemäß der aktuellen Baugenehmigung sind zu beachten. Umbauten sind zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

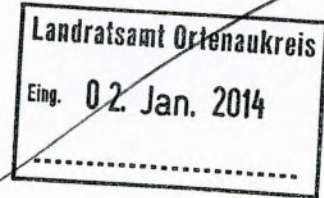
2 Bauweise und überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen (vorwiegend längs öffentlicher Verkehrsflächen) eingeschränkt.

nördl. Spalten-Teil des Hauptkrieger ohne hinterer Baugrenze, Flächen
Weitergehende Einschränkungen ergeben sich aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Beurteilung der Einzelbauvorhaben gemäß § 34 BauGB.



Stadtverwaltung Postfach 1161 77863 Rheinau

Landratsamt Ortenaukreis
Baurechtsamt
Badstraße 20
77652 Offenburg

Amt: Bauamt
Stadtteil: Freistett
Straße: Rheinstraße 46
Rathaus II: Zimmer 109
Sachbearbeiter: Herr Karl
Durchwahl: 07844 / 400 93
Telefax: 07844 / 400 684

ka/st

27.12.2013

Bebauungsplan „Hauptstraße“ im Stadtteil Freistett rechtskräftig ab 11.11.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg sowie die Interpretation unseres Rechtsanwaltes hierzu vom 18.09.2013 zweifach in Kopie.

Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts Baden-Württemberg *vom 08.08.13 (s. Verfahrensakte)* werden die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1 des Bebauungsplanes „Hauptstraße – Freistett“ der Stadt Rheinau für unwirksam erklärt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Rechtsmittel gegen diese Entscheidung hat die Stadt Rheinau nicht eingelegt.

Wir bitten Sie, diese Tatsache bei Ihrer Fertigung zu vermerken und einen entsprechenden Hinweis an das Regierungspräsidium weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Mündel

I) AL z. K. HILLEN
II) KBR z. K. z. Kf. 14/11/14 Dr.
III) SB zum Vorgang + RF für
BP - Mkt für KBR

07.01.14

Anlagen

Rathaus I
Freistett
Rheinstraße 52
77866 Rheinau
Fax: 07844/400-13

Rathaus II
Freistett
Rheinstraße 46
77866 Rheinau
Fax: 07844/400-14

Rathaus III
Rheinbischofsheim
Kirchstraße 5
77866 Rheinau
Fax: 07844/400-99

www.rheinau.de
mailpost@rheinau.de

Bankverbindungen	Konto-Nr.	Bankleitzahl
Sparkasse Hanauerland	06 220 511	664 518 62
IBAN: DE88 6645 1862 0006 2205 11		BIC: SOLADES1KEL
Volksbank Bühl eG	8 207 003	662 914 00
IBAN: DE17 6629 1400 0008 2070 03		BIC: GENODE61BHL
Postbank Karlsruhe	13988-752	660 100 75
IBAN: DE33 6601 0075 0013 9887 52		BIC: PBNKDEFF

3 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt - soweit erforderlich - gemäß den Eintragungen im Plan.

Weitergehende Festsetzungen können sich aus der Beurteilung des Einzelvorhabens nach § 34 BauGB ergeben.

4 Nebenanlagen

Somit § 23(5) BauNVO!

4.1 Bauliche Nebenanlagen (Baukörper) sind längs der Bundesstraße B 36 zwischen den Baugrenzen bzw. Baulinien und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Versorgungsanlagen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entlang der Hauptstraße (B 36) sind bis zu einer Grundstückstiefe von 5,0 m Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

*→ gilt nur entlang der Hauptstrasse.
Erschließungsstrasse! Sonst nicht (§ 23(5) BauNVO)*

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesenen Flächen sind Erschließungsstraßen, deren Aufteilung (Fahrbahn, Gehweg etc.) nicht festgelegt ist. Die Bereiche sind durch Maßnahmen wie Baumanpflanzung, Anlage von Grünflächen, Bodenbeläge etc. entsprechend zu gestalten. Hierzu ist eine Detailplanung zu erstellen.

7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Vorgärten an öffentlichen Verkehrsflächen und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen, soweit sie nicht für Stellplatzanlagen und Wege erforderlich sind. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

7.2 Am südlichen Ortseingang sind zur äußeren Eingrünung der Bebauung einheimische Bäume und Sträucher innerhalb der Stellplatzanlagen anzupflanzen.

Freiburg, den 07.12.2010 BU-ba
07.07.2011
07.11.2011

Rheinau, den 11. Nov. 2011

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



Planer

 143Pla05.doc



Michael Welsche, Bürgermeister

Fertigung:1.....

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 14

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum einfachen Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett" der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

1 Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind

- der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg
- der badenova AG & Co. KG, Offenburg
- der Süwag Netzservice GmbH, Achern

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut. Eine Koordination mit den weiteren Versorgungsträgern und dem Straßenbau ist vorgesehen.

2 Denkmalschutz

2.1 Sicherung von Bodenfunden • Archäologische Denkmalpflege

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Amt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.2 Bau- und Kunstdenkmale

Die Auflistung enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§ 2 DSchG) im Planungsgebiet sowie Gebäude, für deren abschließende Beurteilung noch eine Innenbesichtigung erforderlich ist (P). Die Objekte sind im Plan entsprechend gekennzeichnet (nachrichtlich Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).

Hauptstraße 2 (Flst.Nr. 0-5510, 0-5513) § 2

Villa, um 1910. Eingeschossiger Villenbau mit Krüppelwalmdach. Zum zurückversetzten Eingang einläufige Treppe. Säulen tragen einen Balkon. Historische Grundstückseinfriedung (Sachgesamtheit). Der neue Anbau ist nicht Teil des Kulturdenkmals.

DENKHALSCHUTZ

Hauptstraße 5 (Flst.Nr. 0-4647) P *

Gasthaus Adler, zweite Hälfte 18. Jh. Zweigeschossiges Eckhaus mit Satteldach. Gehört zur frühen Bebauung der Mitte des 18. J. gegründeten Stadt Neufreystett.

Hauptstraße 10 (Flst.Nr. 0-4654) § 2

Apotheke, heute Wohnhaus, 1745. Zweigeschossiges Gebäude mit Mansarddach. Das Gebäude gehört zur ursprünglichen Bebauung der Mitte des 18. J. gegründeten Stadt Neufreystett.

Hauptstraße 12 (Flst.Nr. 0-4655) P * *Zugebaute nicht Teil des 10, § 2 bleiben RP vom 14.12.15*

Gasthaus Roter Ochsen, zweite Hälfte 18. Jh. Zweigeschossiges Eckhaus mit Satteldach. Gehört zur frühen Bebauung der Mitte des 18. J. gegründeten Stadt Neufreystett.

Hauptstraße 13 (Flst.Nr. 0-4606) P *

Wohn- und Wirtschaftsgebäude, zweite Hälfte 18. Jh. Langgestrecktes, zweigeschossiges Gebäude, traufseitig zur Hauptstraße, Satteldach. Gehört zur frühen Bebauung der Mitte des 18. J. gegründeten Stadt Neufreystett.

Hauptstraße 14 (Flst.Nr. 0-4657) P *

Zollamt, heute Wohnhaus, 19. Jh. Zweigeschossiges Eckgebäude auf Kellersockel, Walmdach, Fassadengliederung durch umlaufende Gesimse.

Hauptstraße 15 (Flst.Nr. 0-4605) § 2

Wohn- und Wirtschaftsgebäude, zweite Hälfte 18. Jh. Langgestrecktes, zweigeschossiges Gebäude, traufseitig zur Hauptstraße, Satteldach. Gehört zur frühen Bebauung der Mitte des 18. J. gegründeten Stadt Neufreystett. Anstelle des ursprünglich geplanten Stadtplatzes schließt das Gebäude die Straßenfront.

Hauptstraße 16 (Flst.Nr. 0-4658) § 2

Kückhsches Kontor und Lagerhaus, heute Heimatmuseum, 1745. Zweigeschossiges Gebäude mit Mansarddach. Das Gebäude gehört zur ursprünglichen Bebauung der Mitte des 18. J. gegründeten Stadt Neufreystett.

Hauptstraße 18 (Flst.Nr. 0-4660) P *

Wohngebäude, zweite Hälfte 18. Jh. Zweigeschossiges Gebäude, traufseitig zur Hauptstraße, Satteldach. Gehört zur frühen Bebauung der Mitte des 18. J. gegründeten Stadt Neufreystett.

Hauptstraße 34 (Flst.Nr. 0-4668) § 2

Wohn- und Geschäftshaus, zweite Hälfte 18. Jh. Langgestrecktes, zweigeschossiges Gebäude, traufseitig zur Hauptstraße, Satteldach. Gehört zur frühen Bebauung der Mitte des 18. J. gegründeten Stadt Neufreystett.

~~Hauptstraße 44 (Flst.Nr. 0-2556/1)~~

Apotheke, 19. Jh. Zweigeschossiges, zurückversetztes Gebäude mit Satteldach. Zwei übergiebelte Zwerchhäuser bestimmen den Bau. Vor dem Gebäude umzäunter Garten. (Sachgesamtheit)

*Widerspruch:
im Plan als KD § 20 Subg
gekennzeichnet*

~~Hauptstraße 56 (Flst.Nr. 0-2258, 0-2562/1)~~

P § 2*

S.O.

*→ Klein KD
S. Schreiben RP
vom 09.02.15
D 2014067*

Landwirtschaftliches Anwesen, 19. Jh. Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach, traufständig. Fassade gegliedert zum umlaufenden Gesims, Eckbetonung durch Backsteine und zwei Backsteinlisenen. Rückwärtig u-förmiges Ökonomiegebäude, seitlich anschließend Garten mit altem Baumbestand (Sachgesamtheit)

S. Schreiben vom 23.05.2016

- * Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind. Dazu sind Innenbesichtigungen durch Kollegen der Inventarisierung erforderlich.

3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

4 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

5 Regenwasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächenwassern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Insofern Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise beschichteten Kupfer, Zink oder Blei gedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

6 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An-sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 50 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten.

Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzone I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäß Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

7 Altlasten • Bodenschutz

Die nachfolgend genannten Altlastverdachtsflächen sind bekannt:

1. Altstandort "Brennstoffe Karcher", Flst.Nr. 2555/2, Obj.Nr. 01975

Auf der Fläche wurde von 1948 bis 1968 Baugewerbe betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde der genannte Altstandort bei einer Vorklassifizierung beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – hinsichtlich des Wirkungspfad des "Boden-Grundwasser" in "A = Ausscheiden und Archivieren" eingestuft.

2. Altstandort "Bauunternehmen Grindler", Flst.Nr. 2628/5, Obj.Nr. 01977

Auf der Fläche wurde von 1948 bis 1988 Baugewerbe betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde der genannte Altstandort bei einer Vorklassifizierung beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau "BN 0" hinsichtlich des Wirkungspfad des "Boden-Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

3. Altstandort "Schlosserei Lasetzky", Flst.Nr. 4648, Obj.Nr. 01974

Auf der Fläche wurde von 1964 bis 1974 Metallverarbeitung betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse einer "Orientierenden Untersuchung" wurde der genannte Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau "BN 2" hinsichtlich der Wirkungspfade "Boden-Grundwasser" und "Boden-Mensch" jeweils in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

4. Altstandort "Tankstelle Diebold", Flst.Nr. 2561, Obj.Nr. 01976

Auf der Fläche wurde von 1954 bis 1965 Baugewerbe und von 1955 bis 1975 eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben.

5. Altstandort "Total-Tankstelle", Flst.Nr. 2640, 2641/1, Obj.Nr. 01978

Auf der Fläche wurde von 1967 bis 1989 eine öffentliche Tankstelle betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse von "Orientierenden Untersuchungen" wurden die unter Punkt 4 bis 5 genannten Altstandorte beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau "BN 2" hinsichtlich des Wirkungspfad des "Boden-Grundwasser" jeweils in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

6. Altstandort "Zigarrenfabrik Hauptstraße 10", Flst.Nr. 4654, Obj.Nr. 05515

Auf der Fläche wurde von 1932 bis 1955 Tabakerzeugung und -verarbeitung betrieben.

7. Altstandort "Zigarrenfabrik Hauptstraße 14", Flst.Nr. 4657, Obj.Nr. 05517

Auf der Fläche wurde bis 1949 Tabakerzeugung und -verarbeitung und von 1968 bis 1974 Metallherstellung und -verarbeitung betrieben.

8. Altstandort "Textilmaschinenherstellung Bleichstraße 3", Flst.Nr. 2556/2, Obj.Nr. 05507

Auf der Fläche wurde ab 1932 Tabakerzeugung und -verarbeitung und von 1970 bis 1981 Metallherstellung und -verarbeitung betrieben.

9. Altstandort "Zigarrenfabrik Hauptstraße 13", Flst.Nr. 4606, Obj.Nr. 05516

Auf der Fläche wurde bis 1950 Tabakerzeugung und -verarbeitung und von 1952 bis 1956 Holzverarbeitung betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der "Flächendeckenden Historischen Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurden die unter Pkt. 6-9 genannten Altstandorte bei einer Vorklassifizierung beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweismiveau "BN 0" hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "U = Untersuchung" eingestuft.

"U = Untersuchung" bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.

"A = Ausscheiden und Archivieren" bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass das Vorliegen eines Altlastverdachts oder einer Altlast ausgeschlossen wird.

"B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass hinsichtlich der genannten Wirkungspfade derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Da der einfache Bebauungsplan keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung darstellt sind Erkundungsmaßnahmen zu den Altstandorten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht durchzuführen.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaftsamt und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

8 Bauen im Grundwasser • Rückhalteraum Freistett

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

(Lage und Messwerte der Grundwassermessstelle s. Ziff. 17).

Nach Aussage des RP Freiburg, Abt. 5 – Umwelt, Offenburg liegt der bisher gemessene maximale Grundwasserstand auf 128,72 m+NN (18.05.1970). Das RP weist darauf hin, dass der gemessene maximale Grundwasserstand einen Montagswert darstellt, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höherer Grundwasserstände auftreten. Der mittlere Grundwasserstand an der Messstelle 115/113-3 beträgt 127,49 m+NN (Beobachtung seit Januar 1968).

Das Geländeniveau liegt gemäß topographischer Karte auf ca. 132 - 132,5 m ü.NN.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Das Baugebiet liegt im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalteraaumes Freistett.

9 Baugrund

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg sind zu beachten. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

11 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

12 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

13 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen sollte soweit wie möglich die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen werden.

Auf die Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird hingewiesen.

14 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Die Hausanschlusskabel zu den noch nicht bebauten Grundstücken werden erst nach Gebäudeerstellung verlegt, wenn die genauen Gebäudestandorte, die Anschlussräume und der Leistungsbedarf bekannt sind.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen der Süwag Netzservice GmbH rechtzeitig mitzuteilen.

Straßenbeleuchtung:

Die StVO gibt folgende Sicherheitsabstände vor:

Oberer Sicherheitsraum: Die erforderliche lichte Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m.

Seitlicher Sicherheitsraum: Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen.

Elektrische und magnetische Felder:

Am 01.01.1997 ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) in Kraft getreten. In dieser Verordnung werden Grenzwerte für elektrische und magnetische 50 Hz Felder festgelegt, die im Bereich elektrischer Einrichtungen wie Freileitung, Kabel und Transformatorenstationen auftreten. Die Grenzwerte gelten für Betriebsmittel mit einer Nennspannung über 1.000 Volt und sind dort einzuhalten, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

15 Erdgasversorgung

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

16 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den einzelnen Grundstücken gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt noch verwendet werden kann, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

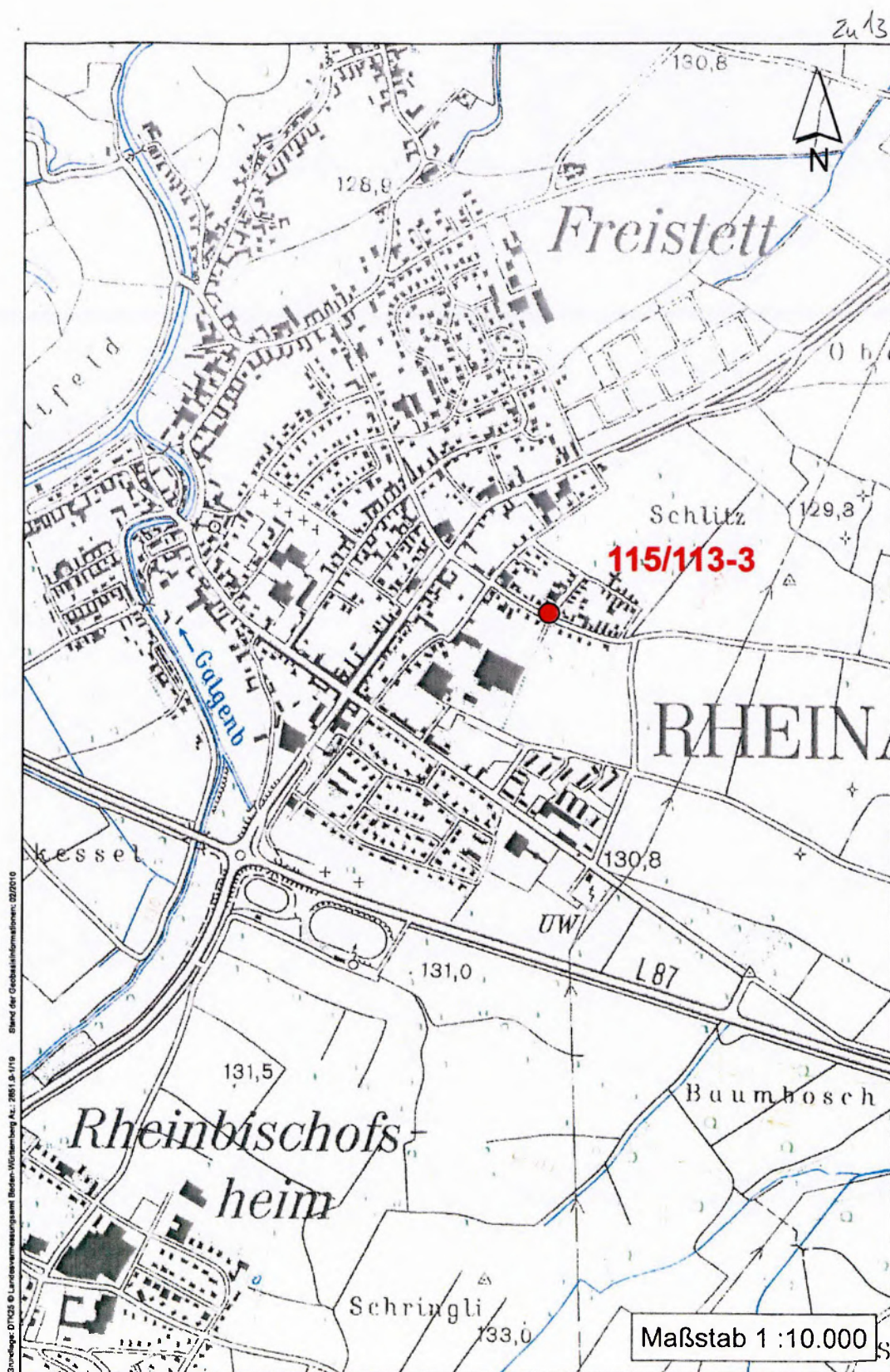
§ 17 (2) TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasser führenden Teilen verbunden werden, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 bestimmt ist. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen.

Die DIN 1988 beinhaltet technische Bestimmungen für Bau und Betrieb von Trinkwasser-Leitungsanlagen in Grundstücken.

17 RP Freiburg, Abt. 5 – Umweltschutz (Offenburg)

Lageplan Grundwassermessstelle



Grundwassermessnetz Baden-Württemberg**Haupttabelle**

erstellt am 04.05.2011 14:04

Parameter: Grundwasserstand [m+NN]

Liste aller Selektionskriterien

Messstellenmappe:	2011-04-27-Wo-115/113-3
Zeitraum:	01.01.1900 - 30.04.2011
Zeitfenster:	
Stichtag:	
Parameter:	Abstich
Messwerttyp:	Grundwasserstand (Montags- und Einzelwerte)
Vertrauensklasse:	vertrauenswürdig
Prüfvermerk:	
Bearbeitungsvermerk:	
Hinweis:	
Beeinflussung:	

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

Parameter: Grundwasserstand [m+NN]
 Messstellenmappe: 2011-04-27-Wo-115/113-3
 Zeitraum: 01.01.1900 - 30.04.2011
 Zeitfenster:

MST	Messstellenbezeichnung							
115/113-3	SBR 3525 FREISTETT							
Rechtswert	Hochwert	Top. Karte	Gemeinde	Bauform	Filteranzahl	Filterunterkante [m]	Filteroberkante [m]	Ausbautiefe [m]
3422390,00	5392570,00	7313	Rheinau, Stadt	Schachtbrunnen	0			10,00
Geländehöhe [m]		aktuelle Messpunktbezeichnung				aktuelle Messpunkthöhe [m]		Datum aktuelle Messpunkthöhe
131,40		SBR 3525 FREISTETT				131,63		10.02.1988

	WINTER						SOMMER						Halbjahr		JAHR					
Jahr	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Win	Som	Datum	N	M	H	Datum	H - N
1968			127,75	127,78	127,73	127,78	128,16	127,80	127,58	127,77	127,99	128,16	127,76	127,90	01.01.1968	127,48	127,84	128,28	07.10.1968	0,80
1969	127,72	127,40	127,42	127,51	127,87	127,74	127,98	127,90	127,75	127,52	127,57	127,21	127,81	127,66	27.10.1969	127,12	127,64	128,08	12.05.1969	0,94
1970	127,03	127,15	127,22	127,85	128,10	128,02	128,41	128,21	128,09	127,74	127,57	127,38	127,57	127,91	17.11.1969	127,01	127,74	128,72	18.05.1970	1,71
1971	127,31	127,35	127,20	127,17	127,09	127,23	127,16	127,30	127,38	127,22	127,15	127,02	127,22	127,20	25.10.1971	126,96	127,21	127,48	05.07.1971	0,50
1972	126,90	126,97	126,89	126,81	126,76	126,83	127,03	127,27	127,33	127,32	127,19	126,92	126,86	127,17	10.04.1972	126,68	127,02	127,41	17.07.1972	0,73
1973	126,91	127,36	127,09	126,90	126,96	127,02	127,36	127,32	127,29	127,17	127,06	126,98	127,04	127,19	13.11.1972	126,75	127,12	127,47	21.05.1973	0,72
1974	127,05	127,25	127,30	127,42	127,36	127,32	127,22	127,23	127,34	127,42	127,38	127,50	127,28	127,35	12.11.1973	127,00	127,32	127,64	28.10.1974	0,64
1975	127,78	127,97	127,88	127,86	127,63	127,59	127,60	127,59	127,73	127,63	127,67	127,65	127,78	127,64	01.04.1975	127,54	127,71	128,08	16.12.1974	0,54
1976	127,59	127,70	127,58	127,67	127,54	127,39	127,39	127,44	127,33	127,36	127,33	127,35	127,58	127,37	30.08.1976	127,30	127,48	127,79	08.12.1975	0,49
1977	127,34	127,45	127,42	127,89	127,81	127,56	127,52	127,50	127,61	127,61	127,56	127,44	127,56	127,54	08.11.1976	127,31	127,55	128,18	28.02.1977	0,85
1978	127,57	127,72	127,70	127,72	127,78	127,74	127,74	128,00	127,77	127,68	127,56	127,42	127,70	127,69	30.10.1978	127,39	127,70	128,48	29.05.1978	1,09
1979	127,38	127,38	127,49	127,55	127,89	127,76	127,54	127,48	127,38	127,38	127,34	127,28	127,64	127,39	22.10.1979	127,25	127,52	128,21	19.02.1979	0,96
1980	127,37	127,41	127,35	127,60	127,40	127,44	127,46	127,50	127,96	127,86	127,63	127,62	127,43	127,66	28.01.1980	127,20	127,54	128,06	21.07.1980	0,86
1981	127,66	127,64	127,76	127,79	127,64	127,56	127,47	127,53	127,54	127,55	127,46	127,59	127,67	127,52	01.06.1981	127,42	127,60	127,87	16.02.1981	0,45
1982	127,69	128,16	128,27	128,10	127,64	127,53	127,48	127,48	127,58	127,60	127,50	127,70	127,88	127,56	04.10.1982	127,41	127,72	128,43	04.01.1982	1,02
1983	127,85	127,98	127,94	127,77	127,67	128,17	128,05	128,10	127,75	127,50	127,39	127,31	127,89	127,68	31.10.1983	127,30	127,78	128,65	30.05.1983	1,35
1984	127,26	127,32	127,34	127,56	127,48	127,39	127,38	127,59	127,47	127,42	127,43	127,56	127,39	127,48	28.11.1983	127,25	127,43	127,68	12.06.1984	0,41
1985	127,44	127,52	127,49	127,69	127,51	127,42	127,48	127,71	127,65	127,47	127,41	127,26	127,51	127,50	28.10.1985	127,23	127,50	127,78	18.06.1985	0,55
1986			127,55	127,42	127,59	127,59	127,74	127,69	127,52	127,40	127,51	127,49	127,52	127,56	18.08.1986	127,37	127,55	127,87	05.05.1986	0,50
1987	127,65	127,50	127,71	127,48	127,68	127,59	127,55	127,84	128,23	127,78	127,53	127,38	127,60	127,72	19.10.1987	127,35	127,66	128,37	06.07.1987	1,02

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

Parameter:

Grundwasserstand [m+NN]

Messstellenmappe:

2011-04-27-Wo-115/113-3

Zeitraum:

01.01.1900 - 30.04.2011

Zeitfenster:

Jahr	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Okt	Win	Son	Delum	N	M	H	Datum	H - N
1988	127,42	127,48	127,46	127,54	127,83	127,98	127,57	127,56	127,43	127,37	127,39	127,46	127,61	127,46	03.10.1988	127,31	127,53	128,25	28.03.1988	0,94
1989	127,49	127,78	127,58	127,30	127,39	127,56	127,64	127,38	127,29	127,23	127,20	127,12	127,52	127,31	09.10.1989	127,10	127,41	127,97	19.12.1988	0,87
1990	127,17	127,14	127,32	127,34	127,55	127,39	127,33	127,34	127,39	127,26	127,13	127,15	127,32	127,27	11.12.1989	127,06	127,29	127,61	12.03.1990	0,55
1991	127,30	127,52	127,83	127,50	127,36	127,34	127,29	127,27	127,34	127,32	127,19	127,26	127,47	127,28	23.09.1991	127,17	127,38	127,93	14.01.1991	0,76
1992	127,35	127,39	127,55	127,56	127,60	127,70	127,54	127,41	127,40	127,32	127,25	127,16	127,52	127,35	26.10.1992	127,13	127,44	127,79	06.04.1992	0,86
1993	127,32	127,59	127,43	127,44	127,32	127,24	127,22	127,27	127,35	127,42	127,38	127,42	127,38	127,34	02.11.1992	127,20	127,36	127,63	14.12.1992	0,43
1994	127,49	127,50	127,83	127,82	127,74	127,68	127,64	127,69	127,60	127,44	127,36	127,26	127,67	127,49	24.10.1994	127,22	127,58	127,91	10.01.1994	0,69
1995	127,24	127,31	127,49	127,92	127,92	127,82	127,71	127,86	127,72	127,52	127,44	127,42	127,61	127,61	14.11.1994	127,22	127,61	128,03	27.03.1995	0,81
1996	127,39	127,38	127,51	127,44	127,49	127,34	127,31	127,52	127,45	127,46	127,36	127,22	127,42	127,39	14.10.1996	127,20	127,41	127,57	08.01.1996	0,37
1997	127,36	127,70	127,58	127,60	127,67	127,44	127,46	127,49	127,67	127,60	127,43	127,23	127,57	127,48	13.10.1997	127,21	127,53	127,79	10.03.1997	0,58
1998	127,21	127,32	127,65	127,50	127,54	127,54	127,62	127,46	127,40	127,39	127,33	127,26	127,46	127,41	10.11.1997	127,19	127,43	127,72	04.05.1998	0,53
1999	127,77	127,72	127,59	127,64	128,07	127,81	127,76	127,71	127,56	127,44	127,31	127,25	127,77	127,51	25.10.1999	127,23	127,64	128,23	15.03.1999	1,00
2000	127,34	127,54	127,85	127,72	127,78	127,75	127,58	127,62	127,58	127,63	127,55	127,41	127,66	127,55	01.11.1999	127,28	127,61	128,05	03.01.2000	0,77
2001	127,51	127,60	127,57	127,69	128,05	128,08	127,78	127,58	127,52	127,48	127,44	127,41	127,74	127,53	06.11.2000	127,39	127,64	128,43	26.03.2001	1,04
2002	127,48	127,65	127,76	127,72	127,92	127,66	127,76	127,56	127,48	127,56	127,41	127,36	127,69	127,52	07.10.2002	127,31	127,60	127,99	04.03.2002	0,68
2003	127,77	127,85	127,91	127,78	127,58	127,39	127,27	127,28	127,25	127,23	127,11	127,05	127,71	127,20	06.10.2003	127,03	127,46	128,04	25.11.2002	1,01
2004	127,07	127,10	127,28	127,56	127,37	127,32	127,29	127,31	127,30	127,37	127,30	127,21	127,28	127,30	05.01.2004	127,08	127,29	127,60	02.02.2004	0,54
2005	127,42	127,27	127,32	127,46	127,56	127,67	127,69	127,50	127,38	127,39	127,36	127,21	127,44	127,42	20.12.2004	127,14	127,43	127,81	25.04.2005	0,67
2006	127,15	127,11	127,16	127,08	127,31	127,53	127,47	127,44	127,26	127,21	127,24	127,44	127,22	127,35	13.02.2006	127,01	127,29	127,56	17.04.2006	0,55
2007	127,34	127,33	127,32	127,45	127,78	127,81	127,35	127,46	127,56	127,62	127,48	127,29	127,47	127,46	29.10.2007	127,23	127,46	127,84	12.03.2007	0,61
2008	127,18	127,50	127,48	127,48	127,53	127,61	127,55	127,38	127,33	127,29	127,26	127,16	127,47	127,33	13.10.2008	127,14	127,40	127,69	28.04.2008	0,55
2009	127,27	127,28	127,21	127,22	127,76	127,54	127,35	127,30	127,32	127,31	127,16	127,04	127,39	127,25	12.10.2009	127,03	127,32	127,96	16.03.2009	0,93
2010	127,07	127,29	127,47	127,43	127,49	127,36	127,37	127,48	127,30	127,36	127,37	127,21	127,35	127,35	02.11.2009	127,02	127,35	127,56	08.03.2010	0,54
2011	127,20	127,61											127,38		08.11.2010	127,14	127,38	127,83	27.12.2010	0,69
1968 /																				
2011	127,38	127,48	127,52	127,56	127,59	127,56	127,54	127,54	127,51	127,45	127,39	127,33	127,52	127,46	10.04.1972	126,68	127,49	128,72	18.05.1970	2,04

Freiburg, den 07.12.2010 BU-ta  143Hin06.doc
07.07.2011 BU-ba
07.11.2011

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Fertigung: ...1.....

Anlage:5.....

Blatt:1 - 2

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum einfachen Bebauungsplan "Hauptstraße - Freistett"

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere die Zulässigkeit von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im Versorgungskern des Ortsteils Freistett entlang der Hauptstraße gesteuert.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Abgrenzung des Gebietes und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Es sollte sichergestellt werden, dass auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
- Längs der Hauptstraße sollte eine einheitliche Behandlung von Baugesuchen sichergestellt werden.
- Um zu ermöglichen, dass ergänzende Neubauten sich in die jeweilige, sehr differenziert ausgebildete Umgebung einfügen, wurde ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt und auf die Vorgabe von detaillierten Gestaltungsvorgaben verzichtet.
- Da es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der lediglich weitgefasste Rahmenbedingungen vorgibt, nicht aber im Detail die Baugestaltung vorschreibt, wird auf eine Umweltprüfung, und damit auf die Erstellung eines umfassenden Umweltberichts zum jetzigen Stadium verzichtet. Soweit Umweltgesichtspunkte noch nicht detailliert dargelegt werden können, sind sie zum Zeitpunkt der konkreten Bauanträge zu berücksichtigen.

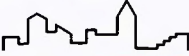
Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Vom Regierungspräsidium, Abt. Denkmalpflege wurde die Kennzeichnung der erfassten und zu prüfenden Bau- und Kulturdenkmale gefordert.
 - Die Kennzeichnung der Objekte im Plan erfolgte. Eine Prüfung auf Denkmaleigenschaft soll bei den entsprechend gekennzeichneten Anlagen aber erst erfolgen, wenn Maßnahmen am jeweiligen Objekt geplant sind.

- Vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde auf die bekannten Altlastverdachtsfälle hingewiesen und eine detailliertere Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefordert.
 - Die Altlastverdachtsfälle wurden unter "Hinweise und Empfehlungen" in den Textteil aufgenommen.
 - Nach Klarstellung, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der keine bewertungsrelevanten Sachverhalte im Bereich der Altlasten auslöst, wurde auf eine Untersuchung im Rahmen dieser Planaufstellung verzichtet.
- Vom Landratsamt, Baurechtsamt, wurde noch auf die erforderliche Berücksichtigung von überlagerten Bebauungsplänen hingewiesen.
 - Soweit die überlagerten Teilflächen der älteren Bebauungspläne nicht bereits vor dem Satzungsbeschluss aufgehoben wurden, werden sie mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Durch die Überplanung des zentralen Versorgungskerns von Freistett wurde eine Steuerung der Nutzungsarten möglich. Diese dient mit dazu, den zentralen Bereich von Freistett als attraktive Geschäftszone zu erhalten. Damit bleibt das Gebiet nicht nur für Geschäftsleute sondern auch für die Wohnbevölkerung interessant.

Freiburg, den 07.11.2011 BU-ba  143Erk01.DOC

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de