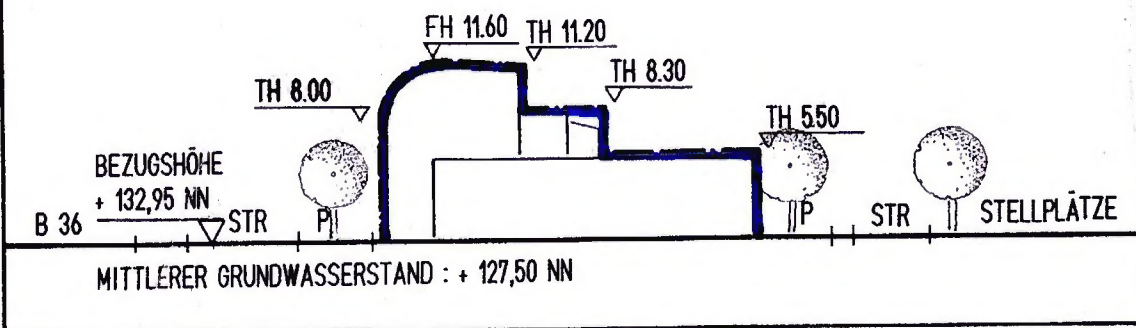


ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

SCHEMASCHNITT M. 1:500



MI ¹	III
0,55	(1,0)
-	a
SH. EINSCHRIEB/TEXT	

MI ²	STELLPL.
-	-
-	-
-	-

ZEICHENERKLÄRUNG

MI	MISCHGEBIETE MI (§ 6 BauNVO)
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) WOHNSTRASSE
St	FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
V	GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN
	NUTZUNG LT. EINSCHRIEB
	PFLANZGEBOT, BÄUME/STRAUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
	SICHTFLÄCHE VON JEDLICHER NUTZUNG UND VON BEPFLANZUNG ÜBER 0,8 M HOHE FREIZUHALTEN (AUSGENOMMEN HOCHSTÄMME) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	NUTZUNGSSCHABLONE
1 2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
3 4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
5 6	5= - 6= BAUWEISE
	7= DACHFORM, DACHNEIGUNG, HOHENFESTSETZUNGEN
	HAUPTFIRSTRICHTUNG
	BESTEHENDES GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
	VOM PLANER NACHGETRAGENE GEBÄUDE
	GEPLANTES GEBÄUDE

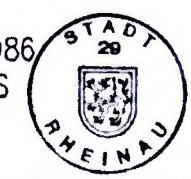
STADT RHEINAU-FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN "HUNGERFELD/NEULÄND"-ÄNDERUNG

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 3. JULI 1997



DER BÜRGERMEISTER (Oberle) Bürgermeister

VOM 17.03.1997
AM 21.03.1997

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986

AM 07.04.1997

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12. 1986
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 20.05.1997
BIS 20.06.1997
AM 09.05.1997

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.1986
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 3. JULI 1997



DER BÜRGERMEISTER (Oberle) Bürgermeister

AM 30.06.1997

ANGEZEIGT

NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.1986

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN



DER BÜRGERMEISTER (Oberle) Bürgermeister

VOM

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLUS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/RHEINAU-FREISTETT
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 3. JULI 1997



DER BÜRGERMEISTER (Oberle) Bürgermeister

VOM

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
79100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-
MASSSTAB 1 : 500
0 5 10 15 20

PLAN NR.:	DATUM: 03.03.97	GEÄNDERT: 28.04.97	FERTIGUNG: 3
PROJ. NR. 0995217	BEARB: BU/HO		ANLAGE: 4
			BLATT:

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Änderung des Bebauungsplanes "Hungerfeld - Neuländ"

Der Gemeinderat hat am 30.06.1997 die Änderung des Bebauungsplanes
"Hungerfeld - Neuländ" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 14.09.1994 (BGBl. I. S.
2324)

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)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das
Gesetz vom 08.11.1993 (GBl. S. 657)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im
"Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2 - Bestandteile der Änderung

- | | | |
|-------------------------------|------------|-------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | M. 1 : 500 | Stand: 28.04.1997 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | vom 28.04.1997 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|--------------------|------------|----------------|
| 1. Begründung | | vom 23.06.1997 |
| 2. Gestaltungsplan | M. 1 : 500 | vom 28.04.1997 |

3. Gutachtliche Stellungnahme zum
Betriebslärm -Immissionsschutz Nr. 1966/40

vom 24.04.1997

§ 3 - Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Hungerfeld - Neuland" im Geltungsbereich der Änderung aufgehoben.

Ebenso wird die am 20.03.1989 als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes, die nicht rechtskräftig wurde, aufgehoben.

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 3. JULI 1997



Bürgermeister

(Oberle)
Bürgermeister

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Änderung des Bebauungsplanes "Hungerfeld - Neuländ" im Stadtteil Freistett der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

- | | | |
|-------|--|--------------------------|
| A | Planungsrechtliche Festsetzungen | (§ 9 BauGB) |
| <hr/> | | |
| 1. | Art der baulichen Nutzung | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| 1.1 | Mischgebiet MI | (§ 6 BauNVO) |
| 1.1.1 | Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). | |
| 1.1.2 | Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | |
| | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) | |
| 2.1 | Die Festsetzung der max. zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl erfolgt gemäß den Eintragungen im Plan. | |
| 2.2 | Höhe der baulichen Anlagen | |
| 2.2.1 | Die max. zulässigen Traufhöhen (TH) und First- bzw. Gebäudehöhen (FH) werden gemäß den Eintragungen im Plan, bezogen auf das geplante Geländeniveau, festgesetzt. Das Gelände darf gegenüber dem Bestand um max. 0,50 m aufgeschüttet werden. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. | |
| 2.2.2 | Für das im Plan mit MI 1 gekennzeichnete Gebiet werden die Traufhöhen jeweils für die einzelnen durch Baugrenzen definierten Flächen festgelegt. Dabei sind die im Schemaschnitt dargestellten maximalen Höhen einzuhalten. | |
| 2.2.3 | Für den im MI 1 zur Bundesstraße gelegenen Baukörper wird zusätzlich zur max. zulässigen Traufhöhe eine Mindesttraufhöhe gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. | |
| 2.2.4 | Die Traufhöhen dürfen bei Flachdächern durch Brüstungen (Aufmauerungen, Geländer) um bis zu 1,00 m überschritten werden. | |

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil"

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Gesamtlänge zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind im MI 1 und MI 2 nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der im Plan ausgewiesenen "Flächen für Stellplätze" zulässig.

Garagen sind im MI 1 und MI 2 nur innerhalb der Baugrenzen oder in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesenen Flächen sind als Wohnstraßen anzulegen.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die öffentliche Grünfläche im Südosten des Planungsgebietes wird entsprechend der Eintragungen im Plan als Spielplatz ausgewiesen. Geländemodelierungen und der Nutzung entsprechende Einrichtungen sind zulässig.

7.2 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

8. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen (Sichtdreiecke) an Einmündungen sind von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, freizuhalten.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 9.1 Längs der nordöstlichen Grenze des Flst.-Nr. 5508 (Stellplatzanlage) ist die Errichtung einer begrünten geschlossenen Wand mit einer Höhe von 1,50 m vorzusehen. Sie dient der Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung.
 - 9.2 Längs der südöstlichen Grenze des Flst.-Nr. 5508 (Stellplatzanlage) ist die Errichtung eines 1,50 m hohen, begrünten Erdwalles vorzusehen. Er dient der Abschirmung zu dem angrenzenden Spielplatz.
10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 10.1 Die Wand längs der nordöstlichen Grenze des Flst.-Nr. 5508 (MI 2) ist vollständig einzugrünen mit Rankern und Kletterpflanzen.
 - 10.2 Der Erdwall zwischen dem Kinderspielplatz und den Stellplätzen im MI 2 ist mit einheimischen standortgerechten Pflanzen (Sträucher, Büsche etc.) einzugrünen.
 - 10.3 Auf der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - sind ergänzende Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen (z.B. Schneeball, Flieder, Haselnuß, Kastanie, sonstige Laubbäume etc.).
 - 10.4 Auf den als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume (wie z.B. Ahorn, Linde, Kastanie) anzupflanzen.
 - 10.5 Innerhalb der als MI 1 und MI 2 ausgewiesenen Baugebiete sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Linde, Kastanie) anzupflanzen.

Standortabweichungen unter Berücksichtigung der Zugänge und Stellplatzanlagen sind zulässig. Die Bäume sind im MI 1 in unbefestigten Flächen (Grünflächen) von mindestens 3 m² Größe anzupflanzen.
 - 10.6 Innerhalb des als MI 1 ausgewiesenen Baugebietes sind die Dachflächen des Baufeldes Nr. 3 zu mindestens 80 % zu begrünen.
 - 10.7 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

11. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die auf der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - vorhandenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen.

1.2 Dachgestaltung

Für das Mischgebiet MI 1 gelten:

- Der zur Bundesstraße gelegene Baukörper (Baufeld Nr. 1) mit einer zulässigen Firsthöhe von über 11 m ist mit geneigten Dachflächen zu versehen. Alternativ zu Satteldächern sind auch Tonnendächer (z.B. gemäß Schemaschnitt) zulässig, soweit die festgesetzten Höhenbegrenzungen eingehalten werden.
- Der zum Flst.-Nr. 5513 gelegene Baukörper (Baufeld Nr. 4) ist mit geneigten Dachflächen unter Einhaltung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen herzustellen.
- Auf den zur Stadionstraße orientierten Baufeldern Nr. 2 - 3 sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer vorzusehen. Die Dachflächen im Baufeld Nr. 3 sind zu begrünen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

2. Gestaltung unbebauter Flächen

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bau-
maßnahme erforderlich werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.
- 2.2 Auf den öffentlichen Grünflächen sind Aufschüttungen zulässig, um das
Gelände zu modellieren und die Spielflächen einzupassen bzw. abzu-
grenzen.
- 2.3 Die von der Bebauung freizuhaltender Sichtflächen sind von Einfriedigun-
gen und jeglicher Art von Nutzungen, ausgenommen Hochstämme, über
0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 2.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzel-
nen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen zu
minimieren.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Kies,
Pflaster mit Fugen) herzustellen.

C Hinweise

- 1. Sämtliches anfallendes Schmutzwasser aus den Baugebieten ist der Orts-
kanalisation zuzuleiten.
- 2. Bei Baumanpflanzungen sind die vorhandenen Leitungen zu berücksichti-
gen. Gegebenenfalls sind die Anpflanzungen in Absprache mit dem Lei-
tungsträger durchzuführen.
- 3. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde
(z.B. Steinwerkzeuge, Scherben, Mauern, Baureste etc.) zutage treten, so
ist dies dem Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege,
umgehend mitzuteilen. Im Bedarfsfall ist dem LDA die Zeit zur Fundber-
gung einzuräumen (§ 20 DSchG).
- 4. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen
Telekom AG, Niederlassung Offenburg so früh wie möglich schriftlich an-
zuzeigen, um die Maßnahmen zu koordinieren.

5. Regenwasser

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versichert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen.

6. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Landratsamt Ortenaukreis, 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 wassergefährdeten 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 Bauvorlage VO 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.

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 ordnungsgemäße 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.

8. Wasserversorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

9. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis, Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, erforderlich.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterboden verdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässigen Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

10. Altlasten

Westlich des Planungsgebietes - jenseits der B 36 - befindet sich die Altablagerung "Roßbühl" auf den Flst.Nrn. 5536, 5537 und 5538. Die Altablagerung wurde orientierend technisch erkundet und i.R. einer Kommissionssitzung am 28.03.1995 bewertet. Lt. Beschluß besteht für das bewertungsrelevante Schutzgut Grundwasser derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Es erfolgte eine Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage". Für das Planungsgebiet selbst liegen nach derzeitigen Erkenntnissen weiterhin keine Altlasten vor.

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

11. Bauen im Grundwasser

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 ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Der mittlere Grundwasserstand beträgt gemäß Grundwassergleichenplan ca. 127,50 m+NN.

Der höchste Grundwasserstand beträgt ca. 128,70 m +NN.

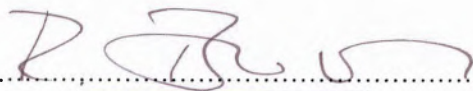
Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

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.

Freiburg, den 28.04.1997

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

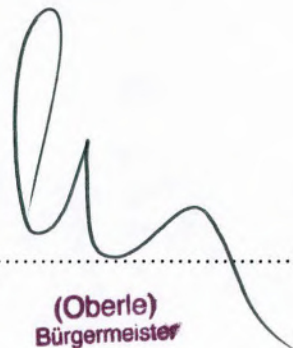
Planer



Rheinau, den 3. JULI 1997



Bürgermeister



(Oberle)
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

03. Juli 97

Offenburg, den 03. SEP. 1997
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature in blue ink]

03. JUL 97



Beigeordnete
(Ordnung)

[Handwritten signature in blue ink]

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Hungerfeld - Neuländ" im Stadtteil Freistett der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderung des genehmigten Bebauungsplanes "Hungerfeld - Neuländ" in diesem an der Bundesstraße B 36 gelegenen Teilbereich wurde erforderlich, um das bisher unbebaute Grundstück am Ortseingang einer sinnvollen Bebauung zuzuführen.

Bereits in den Jahren 1987 - 1989 wurde eine Änderung mit gleicher Gebietsabgrenzung durchgeführt. Dabei wurden für die Flst.-Nrn. 5510, 5511 und 5513 bereits Mischgebiete, das Flst.-Nr. 5508 als öffentlicher Parkplatz und der bestehende Spielplatz als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Bebauungsplanänderung wurde am 20.03.1989 als Satzung beschlossen, jedoch weder angezeigt noch öffentlich bekanntgemacht. In der Folgezeit wurde auch keine weitergehende Planung für einen Neubau auf den Flst.-Nrn. 5510 und 5511 erstellt.

Von der Stadt Rheinau wurde 1992 eine umfassende Untersuchung des Rheinauer Einzelhandels in Auftrag gegeben. Im Juni 1992 wurde von der beauftragten GfK-Marktforschung-Stadtmarketing, Nürnberg, ein "Markt- und Standortgutachten für die Stadt Rheinau" vorgelegt. In diesem Gutachten wird dargelegt, daß Maßnahmen zur Verminderung des Kaufkraftabflusses und zur Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote vorrangig in einer Verbesserung der Angebotsstruktur und der begleitenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angebote liegen. Es wurden mögliche Ansatzpunkte zur Entwicklung des Rheinauer Einzelhandels aufgezeigt, die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen empfohlen und hierfür alternative Standorte untersucht (Standortvariante a: Südlicher Ortseingang von Freistett; Standortvariante b: Im Hungerfeld). Bei der Bewertung der Standortalternativen räumt das Gutachten dem Standort "Im Hungerfeld" für die Schaffung der benötigten neuen Verkaufsflächen eine Präferenz ein.

Das Gutachten wurde zunächst am 26.11.1992 mit der Interessengemeinschaft der Freistetter IG Handel und Gewerbe eingehend erörtert.

Ziel dieser Erörterung war es, gemeinsam mit den ortsansässigen Gewerbetreibenden festzustellen, inwieweit dort Verbesserungen im Handelsbereich beabsichtigt sind, um die von der GfK festgestellten Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Rheinau einzugrenzen.

Der Bezirksbeirat Freistett hat sich in seiner Sitzung vom 07.12.1992 insbesondere mit der Frage beschäftigt, ob die stadteigenen Grundstücke Flst. Nrn. 5510/5511 für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung gestellt werden sollen. Der Bezirksbeirat hat vorgeschlagen, daß diese Grundstücke

"einer geschäftlichen Bebauung und Nutzung zugeführt werden sollen." Dazu solle einem leistungsfähigen Bauträger eine Option auf die Grundstücke erteilt werden. Der Bauträger habe in Abstimmung mit den kommunalen Gremien der Stadt Rheinau die entsprechenden gewerblichen Nutzungen nachzuweisen.

In seiner Sitzung vom 14.12.1992 hat dann der Gemeinderat der Stadt Rheinau zunächst beschlossen, daß die Verwaltung mit einem leistungsfähigen Bauträger über die Erteilung einer Option für diese Grundstücke verhandeln soll.

Das Markt- und Standortgutachten der GfK wurde vom Verwaltungs- und Finanzausschuß in seiner Sitzung vom 08.03.1993 eingehend beraten. Hierbei setzte sich der Ausschuß für Verwaltung und Finanzen insbesondere mit den Standortvorschlägen der GfK auseinander.

Ausweichlich der Sitzungsniederschrift wurde gegen die Variante b (Errichtung eines Einkaufszentrums Rheinau-Mitte) vorgebracht, daß dies zu einer Verödung des Ortskernes von Freistett führen würde. Im übrigen wurden bereits in dieser Beratung des Ausschusses für Verwaltung und Finanzen massive Bedenken geäußert, einen Investor für den Standort "Neue Mitte" zu finden. Der Ausschuß prognostizierte für diesen Standort Investitionskosten in Höhe von mindestens DM 15 Mio. Die Rentabilität einer derartigen Investition wurde von dem Ausschuß erheblich in Zweifel gezogen.

Allgemein ging die Tendenz dahin, diesen Standort als überdimensioniert anzusehen, wobei ohnehin gegen eine "Neue Mitte" auf der grünen Wiese erhebliche städtebauliche und rechtliche Bedenken vorgebracht wurden.

Nach eingehender Beratung faßte der Ausschuß für Verwaltung und Finanzen die folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

"Die Variante b ("Neue Mitte") soll in modifizierter Form ausgearbeitet werden; als "kleine" Lösung wird neben einer Verbesserung des Stadtbildes in Freistett nach Maßgabe der öffentlichen Haushaltsmittel vorgeschlagen, die Grundstücke Flst.Nrn. 5510/5511 einem privaten Investor anzubieten."

In seiner öffentlichen Sitzung am 26.04.1993 hat sich der Gemeinderat der Stadt Rheinau die Empfehlung des Ausschusses für Verwaltung und Finanzen zu eigen gemacht.

In diesem Zusammenhang war für den Gemeinderat vor allem auch von Bedeutung, daß es sich bei dem Standort "Neue Mitte" (b) um einen solchen eigener und neuer Qualität handelt, der sich in der von der GfK vorgeschlagenen Form weder politisch noch städtebaulich noch rechtlich noch von den Investitionskosten her realisieren ließe.

Die GfK ging bei dem Standort "Neue Mitte" (b) von der Errichtung eines Einkaufszentrums mit ca. 3.100 m² Verkaufsfläche aus. Die Einzelhandelsgebote sollen sich nach dem GfK-Gutachten wie folgt zusammensetzen:

- Bekleidung, Sport, Camping mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche,
- Supermarkt mit Bäcker und Metzger mit ca. 800 m² Verkaufsfläche;
- Drogerie mit ca. 300 m² Verkaufsfläche;
- Sonstiger periodischer Bedarf (Fachgeschäfte für Schreibwaren, Hausrat, Spielwaren, Schuhe, Lederwaren, Heimtextilien) mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche.

Bereits die Größe dieses Standorts mit 3.100 m², was zur Schaffung einer neuen Stadtmitte führen würde, dokumentiert, daß dieser mit dem Standort a (mit nur 700 m² Verkaufsfläche) nicht ohne weiteres vergleichbar ist und nach der Beschlußfassung des Gemeinderats in dieser Form nicht weiterverfolgt werden sollte.

Für den Gemeinderat war hinsichtlich der abwägenden Hintanstellung des Standortes "Neue Mitte Rheinau" desweiteren entscheidungserheblich, daß dieser bezüglich der Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen (auch im Hinblick auf die Landwirtschaftsklausel des § 1 Abs. 5 S. 4 BauGB) als auch hinsichtlich der Verkehrsanbindung erhebliche städtebauliche Probleme mit sich bringen würde. Aufgrund der Lage des Standorts b "Neue Mitte" im Kreuzungsbereich der stark befahrenen Landesstraße 87 und der Bundesstraße 36 wäre eine zusätzliche Verkehrsanbindung an diese dem überregionalen Verkehr dienenden Straßen außerordentlich schwierig und kaum realisierbar. Das Straßenbauamt Offenburg hat bereits bei anderen Vorhaben der Stadt Rheinau eine zusätzliche Anbindung im Kreuzungsbereich B 36 / L 87 abgelehnt. Dies wiederum hätte zur Folge, daß die Verkehrsanbindung des Einkaufszentrums "Neue Mitte" (Standort b nach dem GfK-Gutachten) durch ein allgemeines Wohngebiet und das sich im Anschluß hieran befindende Gewerbegebiet des Stadtteils Rheinbischofsheim erfolgen müßte.

Im Hinblick darauf, daß der Standort b ("Neue Mitte") auf der grünen Wiese entstehen würde, bestanden für den Gemeinderat auch ganz erhebliche Zweifel, ob damit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen werden könnte. Dies insbesondere im Hinblick darauf, daß mit dem Standort a eine innerörtliche Standortalternative vorhanden ist. Der Standort b, d.h. die Überplanung einer neuen Stadtmitte auf der grünen Wiese, würde somit (u.a.) an der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung scheitern. Der Eingriff ist nämlich vermeidbar, so daß sich die Frage des Eingriffsausgleichs nicht stellt.

Im übrigen sind die dem GfK-Gutachten zugrunde liegenden Prämissen (S. 84 des Gutachtens) überholt, die zu einer geringeren Bewertung des Standorts a (Südlicher Ortseingang Freistett), d.h. des hier fraglichen Standorts, geführt haben.

Die Parkplätze liegen jetzt nicht - wie von der GfK unterstellt - auf der gegenüberliegenden Seite der B 36, sondern unmittelbar bei dem Standort des Lebensmittelmarktes (auf einem eigenen Parkplatzgrundstück). Diese Parkplätze sind direkt an die B 36 angebunden und tangieren die Wohnhausgrundstücke nicht.

Bezüglich der Standortalternativen (Lasetzky-Grundstück / Vogler-Grundstück) ist zu sagen, daß das "Lasetzky-Grundstück" der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rheinau gehört und derzeit als Vorratsfläche für die Verwirklichung einer evtl. einzurichtenden Altenbetreuten-Wohnanlage mit der vorhandenen Parkanlage gesehen wird. Ein Eingriff in den parkähnlichen Baumbestand würde gegenüber dem beabsichtigten Standort für das Wohn- und Geschäftshaus erhebliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a NatSchG nach sich ziehen.

Der Standort vor Blumen-Vogler ist für eine Realisierung des geplanten Projektes nicht ausreichend. Auch reichen an diesem Standort die Parkmöglichkeit nicht aus.

Ein Standort im Bereich der Gewerbe- und Industriefläche ist nicht anzustreben, da die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen vornehmlich für Betriebe des produzierenden Gewerbes vorgehalten werden. Zudem wäre der Einkaufsmarkt aufgrund der weiten Entfernung nur mit einem PKW zu erreichen, was im Rahmen der Standortabwägung des Gemeinderates auch gegen einen Standort "Neue Mitte Rheinau" gesprochen hatte.

Aufgrund des festgestellten Bedarfs an Geschäftsflächen für einen Einkaufsmarkt bemühte sich die Stadt Rheinau, als "kleine" Lösung, Investoren für ein Geschäftshaus am Ortseingang auf den Flst.Nr. 5510 und 5511 zu finden. Als Baugrundstück eigneten sich die in städtischem Besitz befindlichen Grundstücke an der B 36. Auch konnte hier eine Verbesserung des Stadtbildes erreicht werden. Mit einem der vier interessierten Investoren kam die Stadt Rheinau überein, das Verfahren für diese Bebauungsplanänderung einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des konzipierten Wohn- und Geschäftshauses zu schaffen.

In das Planungsgebiet einbezogen und als Mischgebiet ausgewiesen war das Flst.Nr. 5513. Die Bauflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1969 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ein entsprechender Entwurf wurde erarbeitet und am 06.02.1995 als Satzung beschlossen. Gegen diesen Bebauungsplan wurde von dem nördlichen Angrenzer (Flst.Nr. 5513) ein Normenkontrollverfahren eingeleitet.

Mit Verkündung vom 24.09.1996 hat der VGH Baden-Württemberg den Bebauungsplan für nichtig erklärt. Dies wurde damit begründet, daß durch die Änderung der Nutzungsart von "Allgemeinem Wohngebiet" in "Mischgebiet" für das Flst.Nr. 5513 die hinzunehmenden Immissionen erhöht und damit die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung einseitig herabgesetzt würde.

Nachdem die Urteilsbegründung Ende Februar 1997 vorgelegt wurde, beschloß der Gemeinderat von Rheinau an der Planung bezüglich des Einkaufsmarktes, die auch vom VGH nicht beanstandet wurde, festzuhalten und ein erneutes Änderungsverfahren einzuleiten. Dabei wird auf die Einbeziehung des Flst.Nr. 5513 verzichtet, um Benachteiligungen für den Angrenzer aufgrund einer Einstufung als Mischgebiet zu vermeiden.

Das Grundstück verbleibt somit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1969, der als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Mit der Herausnahme aus dem Planungsgebiet entspricht der Gemeinderat dem Wunsch des Angrenzers nach Verbleib im Schutz des Allgemeinen Wohngebietes.

Im Hinblick auf die Bedenken des Angrenzers bezüglich der Lärmimmissionen wurde das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, W. Rink, beauftragt eine gutachtliche Stellungnahme zum Betriebslärm - Immissionsschutz bei Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses zu erstellen.

Die Gutachtliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Planung steht den Belangen des Denkmalschutzes bezüglich des Gebäudes auf dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 5513 nicht entgegen.

Vorgesehen ist weiterhin die Ausweisung der Flst.Nr. 5511 und 5510 längs der Bundesstraße B 36 als Mischgebiet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu schaffen.

Südöstlich angrenzende Flächen wurden in den Geltungsbereich der Änderung mit einbezogen, um den bestehenden Kinderspielplatz auf dem Flst.-Nr. 5508/1 planungsrechtlich zu erfassen und die für das Wohn- und Geschäftshaus erforderlichen Stellplätze auf dem Flst.-Nr. 5508 bereitstellen zu können.

2. Übergeordnete Planung

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau weist für die Baufläche ein Mischgebiet aus. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 0,64 ha. Es wird begrenzt durch die Bundesstraße B 36 im Nordwesten, die Flst.-Nrn. 5513, 5508/2 im Nordosten und die Flst.-Nrn. 5500 und 5501 im Südosten. Im Südwesten wird im Bereich des Flst.-Nr. 5510 ein Teil der Baron-Kückh-Straße (Flst.-Nr. 5498) in das Planungsgebiet mit einbezogen.

4. Planung

4.1 Bebauungskonzept - Nutzungskonzept

Mit dem Bebauungsplan wird auf der bisher unbebauten Fläche (Flst.-Nr. 5510 und 5511) ein Mischgebiet ausgewiesen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Die Festsetzung der max. zulässigen Höhen erfolgte in Anlehnung an die außerhalb des Planungsgebietes (nordöstlich) gelegene vorhandene Bebauung und unter Berücksichtigung der vorliegenden Bebauungskonzeption. Die Baugrenzen wurden entsprechend der Bebauungskonzeption differenziert festgelegt ebenso wie die für das jeweilige Baufenster zulässige Höhenentwicklung. Zur Verdeutlichung wurde in dem Schemaschnitt die max. zulässige Höhenentwicklung durch Baugrenzen definiert und die geplanten Baukörperumrisse auch im Zeichnerischen Teil dargestellt.

Auf dem nicht bebauten Flst.-Nr. 5508 ist die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen für das Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen. Anstatt des öffentlichen Parkplatzes wie in der bisherigen Planung von 1989 vorgesehen wird diese Fläche somit für einen privaten Parkplatz in Anspruch genommen. Zur Verminderung der Störungen bzw. Immissionen durch diesen Parkplatz wird längs der nordöstlichen Grenze - zur Wohnbebauung hin - eine 1,50 m hohe eingegrünte Wand errichtet. Zum Spielplatz hin wird ein 1,50 m hoher eingegrünter Erdwall aufgeschüttet, um auch hier eine Abschirmung zu erreichen.

Die Stellplätze sollen ebenso wie der vorhandene Spielplatz auf Flst.-Nr. 5508/1 eingegrünt werden. Der Spielplatz wird durch Erdaufschüttungen modelliert.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene, in das Planungsgebiet einbezogene Straßennetz.

In dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus sollen im EG Café/ Bistro, Einkaufsmarkt und Einzelhandelsgeschäfte sowie Büros und Wohnungen in den Obergeschossen angeordnet werden.

Aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nutzungsstruktur werden Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielcenter) im Planungsgebiet ausgeschlossen.

4.2 Grünordnung

Bei den unbebauten Grundstücken Nr. 5510 und 5511 handelt es sich um Wiesenflächen ohne Baumbestand. Zur Eingrünung des Gebietes ist die Anpflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück außerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Diese Baumanpflanzungen gliedern die geplanten Stellplätze sowohl auf dem Baugrundstück wie auch auf dem als Parkplatz zu nutzenden Flst.-Nr. 5508. Darüberhinaus werden Eingrünungsmaßnahmen auf dem Spielplatz vorgesehen.

Als Ausgleich für die Überplanung der noch unbebauten Flächen sowie für den Verlust der natürlichen Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens (z.B. Wasserspeicherfähigkeit) durch großflächige Überbauung und Versiegelung werden in Anlehnung an § 8a Bundesnaturschutzgesetz folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von Bäumen längs der Verkehrsflächen
- Festsetzung von begrünten Flachdächern
- Minimierung der versiegelten Grundstücksfläche durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Stellplatzanlagen
- Eingrünung der Stellplatzanlagen durch Baumanpflanzungen
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf zusammenhängenden Grünflächen zwischen den Stellplätzen
- Erhaltung und Ergänzung der Anpflanzungen auf dem Spielplatz

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen privaten Grundstücken ausgewiesen. Die Stellplatzanlage auf Flst.-Nr. 5508 dient dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus. Öffentliche Stellplätze sind darüberhinaus - an das Planungsgebiet angrenzend - in der Baron-Kückh-Straße bei dem Kinderspielplatz vorhanden.

Durch die direkte verkehrliche Anbindung des Wohn- und Geschäftshauses an die Bundesstraße B 36 wird der Kundenverkehr auf kurzem Weg zu den Stellplatzanlagen vor dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus und auf der Stellplatzanlage auf Flst.Nr. 5508 geführt.

Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die direkte Anbindung in Verlängerung der Baron-Kückh-Straße an die B 36. Das Be- und Entladen der LKW erfolgt in einem geschlossenen Anbau im Norden des Wohn- und Gestaltungshauses (Baufläche Nr. 4) um hierbei entstehenden Lärmemissionen für die Angrenzer zu minimieren.

Bezüglich der zu erwartenden Lärmemissionen wird auf die beiliegende Prognose des Ingenieurbüros für Schall- und Lärmschutz verwiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungshetze in den öffentlichen Straßen.

Das im Süden über die Mischbaufläche Flst.-Nr. 5510 verlaufende 0,4 kV-Straßenbeleuchtungskabel wird in die öffentliche Straße verlegt, um die Bebauungsmöglichkeiten für das Mischgebiet MI 1 nicht einzuschränken.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,64 ha
Mischgebiete (MI)	ca. 0,37 ha
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 0,16 ha
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca. 0,11 ha

8. Kosten

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

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

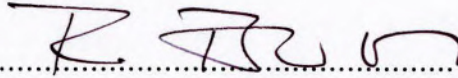
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 23.06.1997

Rheinau, den 13. JULI 1997

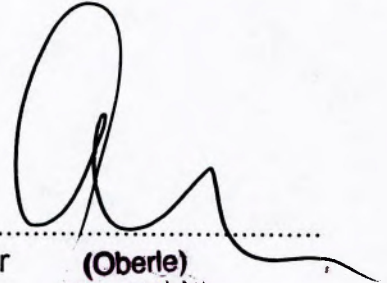
PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

Planer





Bürgermeister



(Oberle)
Bürgermeister

mov drüster aus e. Schloß

Freiburg, den 03. SEP. 1997
Landratsamt Ortenaukreis



1997 JUL 21



03. SEP 97

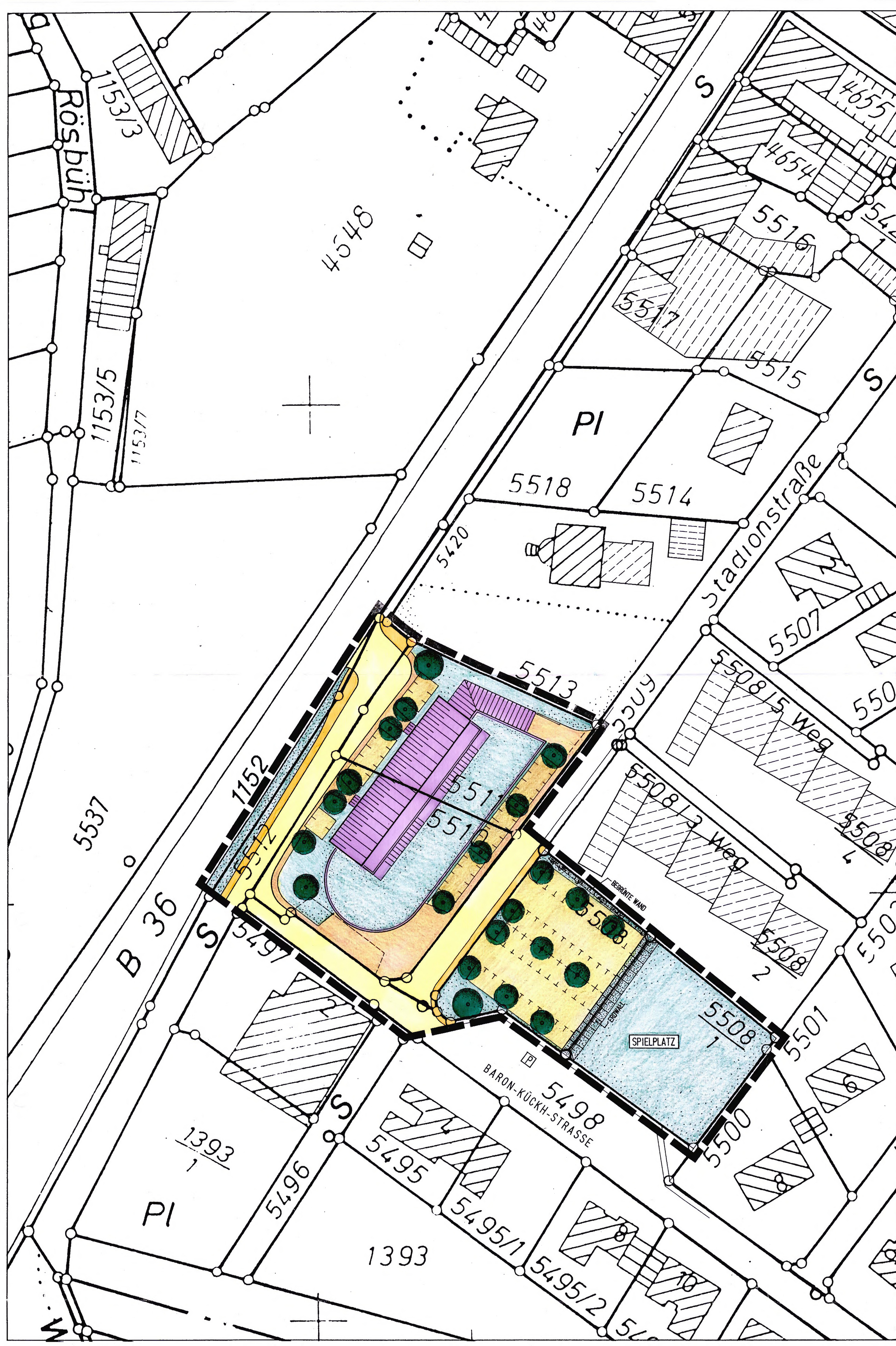
Zugehörig zur Satzung vom

✓ 03. Juli 97

Offenburg, den 03. SEP. 1997
Landratsamt Ortenaukreis



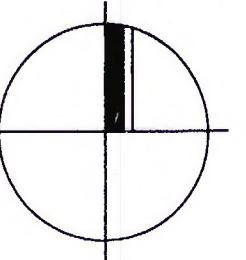
[Handwritten signature]



ZEICHENERKLÄRUNG

- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
- GEPLANTE GEBÄUDE
- WOHNSTRASSE
- PRIVATE STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- ANPFLANZUNG BÄUME GEPLANT
- PRIVATER GEHWEG / ZUFAHRT / HOFFLÄCHE
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

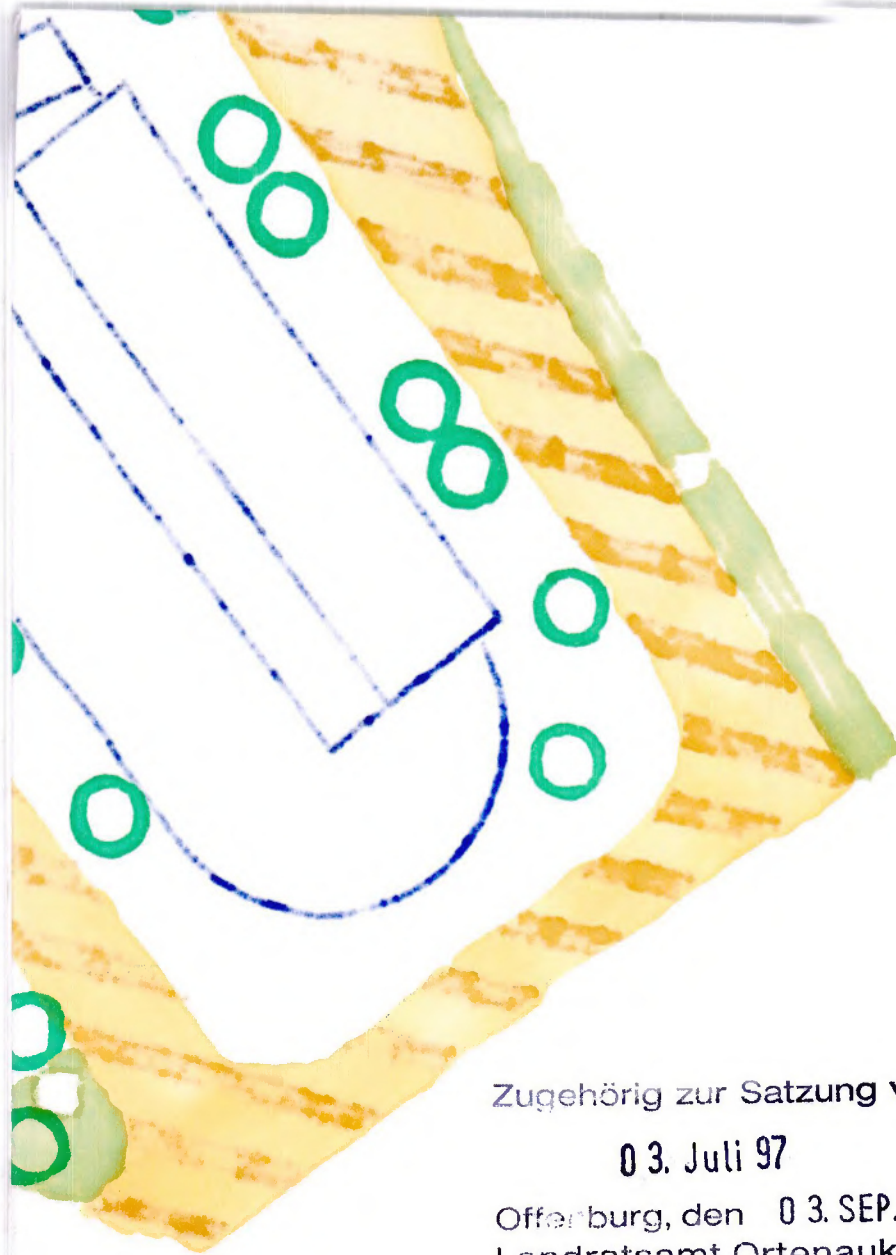
STADT RHEINAU-FREISTETT BEBAUUNGSPLAN "HUNGERFELD/NEULÄND"-ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN



PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
78100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-
MASSSTAB = 1 : 500
0 5 10 15 20

PLAN NR.:	DATUM: 03.03.97	GEÄNDERT: 28.04.97	FERTIGUNG: 3
PROJ. NR.: 0995217	BEARB.: BU/HO		ANLAGE: 5
			BLATT: 1



Zugehörig zur Satzung vom

03. Juli 97

Offenburg, den 03. SEP. 1997
Landratsamt Ortenaukreis



h.