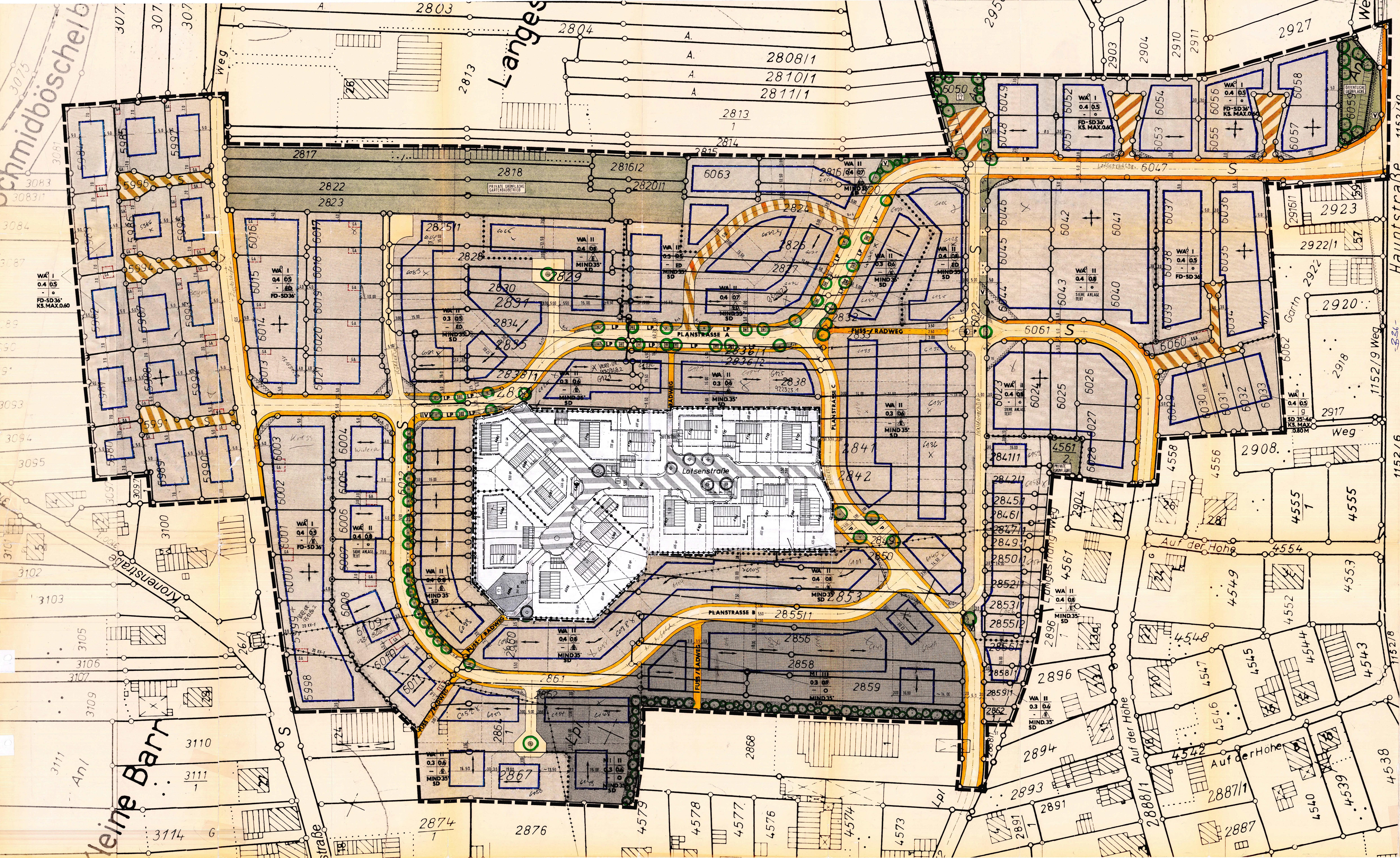




LEGENDE

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET, WA (§ 4 BAUNVO)
- MISCHGEBIET MI (§ 6 BAUNVO)
- GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1, NR. 15 BAUGB)
- KINDERGARTEN
- GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHEN
- FAHRVERKEHRSFLÄCHE (§ 9, ABS. 1, NR. 11 BAUGB)
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- GEHEWEG/RADWEG (§ 9, ABS. 1, NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9, ABS. 1, NR. 11 BAUGB)
- ÖFFENTLICHER PARKPLATZ (§ 9, ABS. 1, NR. 11 BAUGB)
- LP = LANGPARKIERUNG
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN/STELLPLATZE (§ 9, ABS. 1, NR. 4 BAUGB)
- GA = GARAGE, GGA = GEMEINSCHAFTSGARAGE, ST = STELLPLATZ
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9, ABS. 1, NR. 17 BAUGB)
- SICHTFLÄCHE VON JEDLICHER NUTZUNG UND VON BEPFLANZUNG ÜBER 0,7 M HOHE FREIHALTEN (AUSGENOMMEN: HOCHSTÄMME) (§ 9, ABS. 1, NR. 10 BAUGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9, ABS. 1, NR. 21 BAUGB)
- PFLANZGEBOT BAUME/STRÄUCHER (§ 9, ABS. 1, NR. 25A BAUGB)
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9, ABS. 1, NR. 25B BAUGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9, ABS. 1, NR. 12/14 BAUGB)
- ELEKTRIZITÄT
- HAUPTVERSORGUNG- UND ABWASSERLEITUNGEN, ÜBERSICHT (§ 9, ABS. 1, NR. 13 BAUGB)
- BAUGRENZE (§ 9, ABS. 1, NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9, ABS. 7 BAUGB)
- BAUWEISE (§ 9, ABS. 1, NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
- ÖFFENDE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- GESCHLOSSENE BEBAUUNG

NUTZUNGSCHLÜSSEL

1	2	3	4	5	6	7
1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSS	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	5 = BAUMMASSZAHL	6 = BAUWEISE	7 = DACHFORM, DACHNEIGUNG, HOCHSTESTZUNGEN

FLACHDACH, SATTELDACH, PULTDACH, KNEISTOCK

HAUPTSTRICHTUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN

BESTEHENDE GEBÄUDE, VOM PLANER NACHGETRAGEN

GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT

RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN

"LANGESTRANG II"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 09.12.86

DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG

RHEINAU-FREISTETT DEN 02. MÄRZ 1988

DER BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 09.12.86

IN DER ZEIT

ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 09.12.86

IN DER ZEIT

ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 12 BAUGB VOM 09.12.86

MIT § 4 ABS. 1 BAUGB

RHEINAU-FREISTETT DEN 02. MÄRZ 1988

DER BÜRGERMEISTER

ANGEZEIGT

NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 09.12.86

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DER VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE RHEINAU-FREISTETT ÜBEREINSTIMMT.

AUSGEFÜHRT, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 09.12.86

DURCH BEKANNTMACHUNG

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

RHEINAU-FREISTETT DEN _____ DER BÜRGERMEISTER

PLANUNGSBÜRO FÜR STADTBAU HUSSERL + FISCHER

GÜNTERTALSTR. 32, 78 FREIBURG RUF 0761/7074

BEARBEITUNG: GOLDENBAUM / MANSEN

GERÜCKT: 29.1.87

ANLAGE: 23.1.87

ERWEITERUNG - ANDEHUNG: 27.11.87

BAU: 27.11.87

FERTIGUNG: 4

PLATT: 4

M: 1:500

Fertigung: 1
Anlage: 1
Blatt: 1-2

S a t z u n g
Über den Bebauungsplan
" L a n g e s t r ä n g I I "

LBO 83, Jan 1987

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGB1.1, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl.S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (Gbl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Rheinau, in der Sitzung vom 25.01.1988, den Bebauungsplan "Langesträng II" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 27. November 1987 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Text vom 27. November 1987.

§ 3

Aufhebung des Bebauungsplanes Langesträng II

Genehmigt vom 25. November 1981.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9, Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

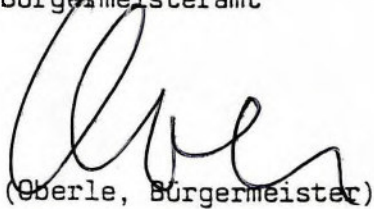
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 07. März 1988

Ort, Datum

Bürgermeisteramt


(Oberle, Bürgermeister)



Fertigung: _____

Anlage: 3

Blatt: 1-7

Schriftliche Festsetzungen

LB0 83

zur Neufassung des Bebauungsplanes "Längesträng II" der Stadt Rheinau - Freistett BauNVO 77

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Plangebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1. - 5. (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1. BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA° (§ 4 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind nur Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke) (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Allgemein zulässig sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO (Kleintierhaltung) (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.3 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des als MI ausgewiesenen Plangebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4., 6., 7. (Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) allgemein zulässigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig nach § 1 Abs. 5. BauNVO.

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

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gemäß der Eintragungen im Plan.

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

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

4. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit erforderlich, erfolgt die Festlegung der Hauptfirstrichtung bzw. der Gebäudestellung durch entsprechende Eintragungen im Plan.

5. Nebenanlagen

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

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Soweit Flächen für Garagen im Bebauungsplan festgelegt werden, sind erforderliche Garagen auf diesen Flächen anzuordnen.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (verkehrsberuhigte Zonen) sind niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, spielende Kinder und Fahrzeugverkehr, insbesondere ruhender Verkehr, vorzusehen. Der Bereich ist stark zu begrünen und zu möblieren. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

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

9.1 Im Planungsgebiet werden öffentliche Grünflächen als Kinderspielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren ausgewiesen.

9.2 Auf der privaten Grünfläche im Bereich der Flst.-Nr. 2817, 2818, 2822, 2823, 2816/2, 2820/1 und 2824 sind für Gartenbaubetriebe erforderliche bauliche Anlagen zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen
 - 1.1 In den Baugebieten **WA** und **MI** wird festgelegt:
 - 1.1.1 **Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf max. 1,00 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt. (RFB)
 - 1.1.2 **Traufhöhe** (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird wie folgt festgelegt:
 - 1-geschossig: 3,25 m über OK-Erdgeschoßfußboden
 - 2-geschossig: 3,75 m über OK-Erdgeschoßfußboden
 - 3-geschossig: 6,00 m über OK-Erdgeschoßfußboden. (RFB)
 - 1.2 + In den Baugebieten **WA°** wird festgelegt: (spezielle Regelung)
 - 1.2.1 **Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf max. 1,20 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.
 - 1.2.2 **Trauf- und Firsthöhe**
Die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen erfolgt entsprechend der Anlage 1 zu den 'Schriftlichen Festsetzungen'.
 - 1.2.3 Bei Reihen- und Doppelhäusern sowie bei Gebäudegruppen sind die Sockelhöhen einheitlich zu gestalten.
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 2.1 Fassaden
 - 2.1.1 Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
 - 2.1.2 Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte Farben bzw. pastellierte zu verwenden.

2.2 Dachgestaltung

- 2.2.1 Dachform und Dachneigung werden entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.
- 2.2.2 Bei Einzelhäusern sind auch Walmdächer zulässig.
- 2.2.3 Im WA° sind Pultdächer nur als versetzte Pultdächer zulässig.
- 2.2.4 Im WA und MI sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
- 2.2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,0 m betragen. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mindestens 36° zulässig.
- 2.2.6 Im WA und MI ist je Gebäude nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

2.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

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

Nebengebäude: Geschößzahl max. I

Höchste Traufhöhe max. 3,00 m.

Pultdächer sind im WA° unzulässig.

Dachneigung muß bei Sattel- oder Walmdach dem der Hauptgebäude entsprechen.

Garagen: Garagen können in die Gebäude mit einbezogen werden.

Kellergaragen sind zulässig.

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 1,0 m über OK-Gehweg zulässig. Die Einfriedigungen sind als lebende Hecke (z.B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun, der zu begrünen ist, auszuführen.

3.1.2 Sockelmauern

Sockelmauern sind bis max. 0,30 m über OK-Gehweg zulässig.

- 3.2 Die vorhandenen Geländehöhen sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

4. Genehmigungspflicht

Im WA° ist für folgende genehmigungsfreie Anlagen eine Genehmigung erforderlich (§ 73 Abs. 2 LBO)

- 1) Künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche und unter 20 m³ Rauminhalt
- 2) Werbeanlagen jeglicher Art
- 3) Mehr als eine Antenne pro Gebäude.

Hinweise

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, Ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines Immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Grundwasser

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

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

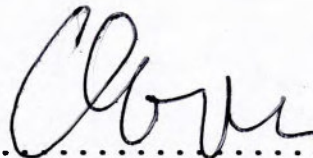
Freiburg, den 27.11.1987

.....
Planer



Rheinau-Freistett, den 07.03.88

.....
Bürgermeister



(Oberle)

Zugehörig zur Satzung vom

07. März 1988

Offenburg, den 07. APR. 1988

Landratsamt Ortenaukreis



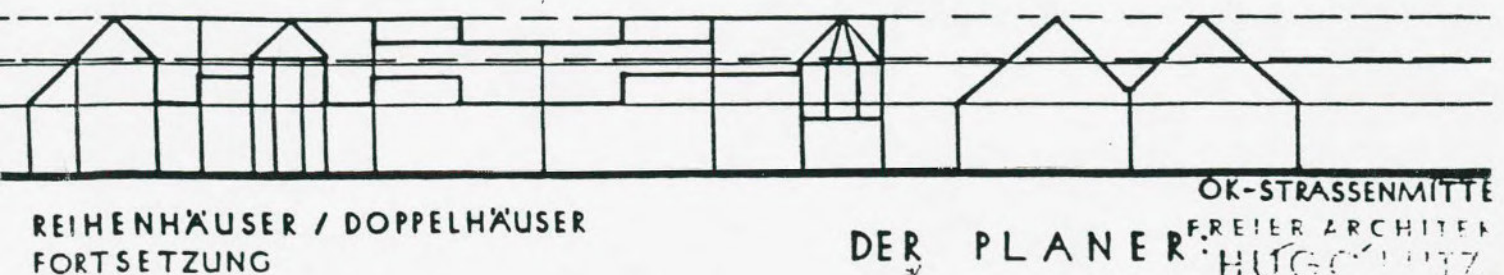
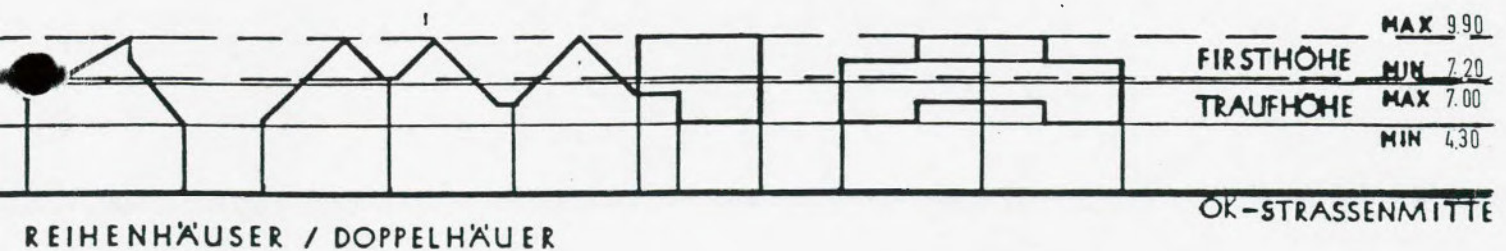
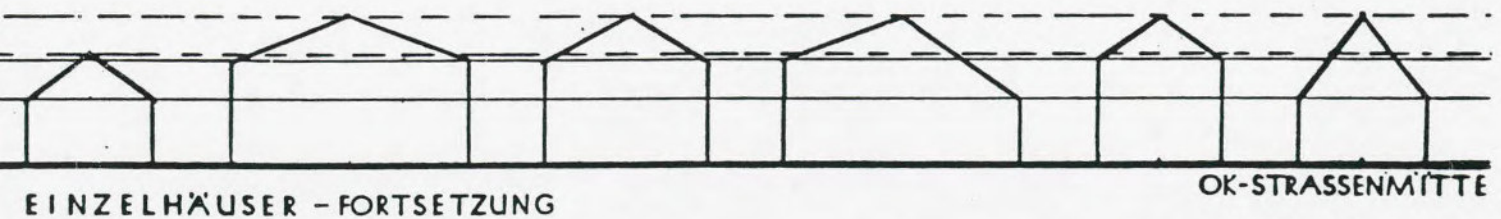
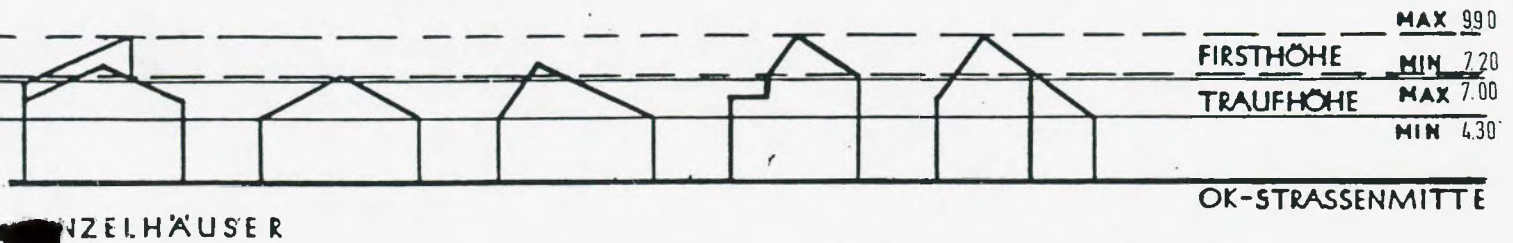
[Faint handwritten signature]

Bebauungsplan "Langesträng II"

Anlage 1 zu den Schriftlichen Festsetzungen

Darstellung der möglichen Dachformen
und Höchst- und Mindesthöhen von Gebäuden im WA°
bei Einzelhäuser SD + WD zulässig

M. = 1 : 500



DER PLANER
FREIER ARCHITECTEN
HUGO LUTZ
HOCHSCHULE
TULLAUS 54-71-1000

Zugehörig zur Satzung vom

07. März 1988

Offenburg, den 07. APR. 1988
Landratsamt Ortenaukreis



Begründung

zur Neufassung des Bebauungsplanes "Langesträng II" der Stadt Rheinau - Freistett

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderung des am 12.12.1981 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes "Langesträng II" ist in Teilbereichen erforderlich geworden, da die städtebaulichen Zielvorstellungen der Ende der 70-iger Jahre entwickelten Konzeption bei der Realisierung auf Schwierigkeiten stießen. Teilbereiche des alten Planes konnten noch einer Bodenordnung zugeführt werden. Der Kernbereich mit einer stark städtisch geprägten Verdichtung, die einen neuen Stadtteil mit einer entsprechenden Infrastruktur gleichkommt, war und ist aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Leitlinie nicht mehr realisierbar. Aus diesem Grunde hat sich der Gemeinderat der Stadt Rheinau dazu entschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Langesträng" in wesentlichen Teilbereichen neu zu überplanen.

Um einen in der Praxis handhabbaren Bebauungsplan zu erhalten, werden nicht nur die geänderten Teilbereiche (Baugebiete WA und MI) in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern die gesamte Fläche des am 12.12.1981 genehmigten Bebauungsplanes "Langesträng". In den nicht geänderten und teilweise bereits bebauten Teilbereichen (Baugebiete WA°) wurden die Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) des genehmigten Bebauungsplanes "Langesträng" im wesentlichen übernommen.

Die Grenzen der Neufassung des Bebauungsplanes stimmen mit den Grenzen des genehmigten Bebauungsplanes "Langesträng" überein.

2. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung des geänderten Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986. Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt und entspricht somit § 8 Abs.2 BauGB.

3. Derzeitige Nutzung - Topographie - Grundwasser - Umwelt bezogen auf die geänderten Bereiche (Baugebiete WA und MI)

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es wird von einem Abwassersammler,

der im Vorgriff auf den alten Bebauungsplan und zur Teilerschließung gebaut worden ist, durchzogen. Auf diesen Kanal mußte bei der Überplanung Rücksicht genommen werden. Er befindet sich innerhalb der Planstraße A und dem angrenzenden Fuß- und Radweg.

Das Gelände ist eben, so daß bei der Bebauung topographische Schwierigkeiten auszuschließen sind. Prinzipiell ist mit einem relativ hohen Grundwasserstand zu rechnen, so daß evtl. bauliche Maßnahmen bei den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden müssen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine ökologischen Systeme anzutreffen, die einer gewissen Unterschutzstellung bedürfen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum wird ein erheblicher Beitrag geleistet neue Ökosysteme innerhalb des Baugebietes zu schaffen.

4. Aussagen zur städtebaulichen Konzeption
bezogen auf die geänderten Bereiche (Baugebiete WA und MI)

Bedingt durch die teilweise Realisierung des alten Bebauungsplanes in Form von Umlegungsmaßnahmen, Kanal- und Straßenbauten waren Sachzwänge bereits im Vorfeld vorhanden, die bei der Überplanung zu berücksichtigen waren. Unter diesen Rahmenbedingungen wurden folgende städtebauliche Zielvorstellungen entwickelt:

- Erhebliche Reduzierung des Verkehrsflächenanteils am Bruttowohnbauland, um Erschließungskosten zu reduzieren und eine Realisierung im Rahmen eines max. zulässigen Flächenabzuges von 30% bei der Baulandumlegung für Erschließungsflächen zu gewährleisten.
- Schaffung eines Erschließungssystems, das über die Klassifizierung Wohnsammelstraße - Anliegerstraße - verkehrsberuhigte Zonen - Fuß-/Radwege auf der einen Seite dem Autofahrer eine Orientierung bietet und auf der anderen Seite durch die Führung und Gestaltung des Straßenraumes dem Bewohner und Besucher des Baugebietes Erlebnisräume bietet, die die Attraktivität des Baugebietes steigern.
- aus siedlungspolitischen Gründen die Schaffung eines Wohnungsgemenges, das zwar überwiegend freistehende Einfamilienhäuser vorsieht, aber auch in Teilbereichen den Bau von Reihen- bzw. Doppelhäusern für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zuläßt.

- die wirtschaftliche Bauform des Reihenhauses gestattet auch die Schaffung von städtebaulichen Räumen, die wesentlich zum Wert eines Baugebietes beitragen. Im Kernbereich des Plangebietes sind die Rahmenbedingungen für eine solche Raumbildung geschaffen worden. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist hier sehr stark auf die Gesamtgestaltung sowohl des Straßenraumes als auch der Architektur zu achten.
- jeder Eingriff in vorhandene Strukturen verändert bestehende ökologische Systeme und schafft neue. Wesentlich ist im Rahmen der Stadtplanung, die Flächen die einer Erschließung zugeführt werden sollen, dahingehend zu untersuchen, ob die vorhandenen Systeme so hochwertig sind, daß sie einer Bebauung entgegenstehen bzw. erhebliche Maßnahmen erforderlich sind, um einen entsprechenden ökologischen Ausgleich zu schaffen.
- Im Falle der geänderten Teilbereiche "Langesträng II" kann nicht von einem über das gewöhnliche Maß, das einer Freifläche als ökologischer Wert zugemessen werden muß, gesprochen werden. Insofern ist die Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Maßnahmen gegeben und durch planungsrechtliche Festsetzungen werden entsprechende Vorsorgungsmaßnahmen für die Begrünung getroffen, so daß der Planverfasser unter Berücksichtigung aller städtebaulich relevanten Gesichtspunkte von einem Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe für den Naturhaushalt ausgeht.
- Im südwestlich an das Plangebiet angrenzende, bestehende Baugebiet sind Mischstrukturen (Gewerbe und Wohnen) vorhanden, die eine direkte Anbindung mit einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zuläßt. Aus diesem Grunde ist hier insbesondere im Bereich des Flst.-Nr. 2868 (Holzschreinerei) eine als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesene Pufferzone vorgesehen. In diesem Bereich sollten auch die speziell zur Versorgung des Gebietes dienenden Gewerbebetriebe wie Lebensmittelgeschäfte oder Bäckerei angesiedelt werden. Die Ansiedlung dieser Betriebe wird jedoch bewußt nicht von der Planung her forciert, um keine Konkurrenzsituation zu den bestehenden Betrieben im Freistetter Ortskern zu schaffen.

Ergänzend zu den oben angesprochenen Maßnahmen ist ein optischer Lärmschutz zwischen dem Mischgebiet und dem angrenzenden Baugebiet durch eine dichte Bepflanzung vorgesehen. Hier wird planungsrechtlich ein Pflanzgebot nach § 9 (1) 25a BauGB auf den privaten Grundstücken ausgewiesen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Im Zentrum des Planungsgebietes und einigen Stichstraßen werden verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Sie werden so gestaltet, daß die gesamten Verkehrsflächen sowohl für Fahrzeuge, Radfahrer, Fußgänger und auch spielende Kinder zur Verfügung stehen. Dadurch werden zusätzlich zu den eingezeichneten Spielplätzen Flächen für spielende Kinder geschaffen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet. In den bebauten Teilgebieten sind entsprechende Leitungen bereits vorhanden.

Zur Sicherung oder Stromversorgung werden an 2 Stellen im Planungsgebiet Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen) ausgewiesen.

Die im Planungsgebiet verlaufenden Freileitungen werden im Zuge der weiteren Erschließung der Baugebiete als Erdkabel verlegt.

Solange die Freileitung besteht, ist für die betroffenen Baugrundstücke folgendes zu beachten:

Alle Bauvorhaben im Bereich der Leitungen sind unter Berücksichtigung derselben zu planen. Dabei muß sichergestellt sein, daß die in den einschlägigen technischen Regeln (VDE-Bestimmungen) vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Leitung und Fe-Station und den Bauvorhaben eingehalten werden. Dies gilt auch für Veränderungen des bestehenden Geländeniveaus im Bereich der Leitungstrasse. Außerdem sind gewisse Einschränkungen bei der Bauausführung erforderlich (Aufstellung von Kranen usw.).

6. Freiflächen und Grünordnung

Auf den als private Grünfläche - Gartenbaubetrieb - ausgewiesenen Flurstücken werden bauliche Anlagen für Gartenbaubetriebe zugelassen (Gewächshäuser etc.). Ein derartiger Betrieb besteht bereits im Anschluß an die ausgewiesenen Grünflächen außerhalb des Planungsgebietes.

Pflanzgebote werden nur im öffentlichen Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen und entlang der Grundstücksgrenzen zu dem außerhalb des Planungsgebietes auf Flst.-Nr. 2868 gelegenen Betrieb festgesetzt. Dieses Pflanzgebot soll durch eine dichte, höhenmäßig gestaffelte Bepflanzung eine Abgrenzung zu dem Betrieb sicherstellen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planungsgebietes	ca. 13,25 ha = 100 %
Bauflächen (WA°,WA,MI))	ca. 10,20 ha = 77 %
Verkehrsflächen (incl.Verkehrsgrün)	ca. 2,33 ha = 17,6 %
Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz, etc.)	ca. 0,06 ha = 0,4 %
Private Grünflächen	ca.. 0,66 ha = 5,0 %

8. Kostenschätzung

Die aufgeführten Kosten und Massen beziehen sich nur auf die neu anzulegenden bzw. geänderten Flächen im Bereich der Baugebiete WA und MI.

Straßenbau:	ca. 14.650 m ²	à DM 80,--	DM 1.172.000,--
Abwasser:	ca. 1.200 lfm	à DM 550,--	DM 660.000,--
Wasser:	ca. 1.600 lfm	à DM 140,--	DM 224.000,--
Vermessung:	ca. 70.000 m ²	à DM 2,50	DM 175.000,--
Beleuchtung:	ca. 53 Stck.	à DM 850,--	DM 45.050,--
Grünfläche:		pauschal	DM 57.500,--
Sonstiges:		pauschal	DM 320.650,--

Kostenschätzung (Januar 1987)	DM 2.654.200,--
	=====

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem 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.

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

Freiburg, den 27.11.1987

Rheinau-Freistett, den .07.03.88..

.....
Planer

.....
Bürgermeister

Oberle

Zugehörig zur Satzung vom

07. März 1988

Offenburg, den 07. APR. 1988

Landratsamt Ortenaukreis



[Faint handwritten signature]