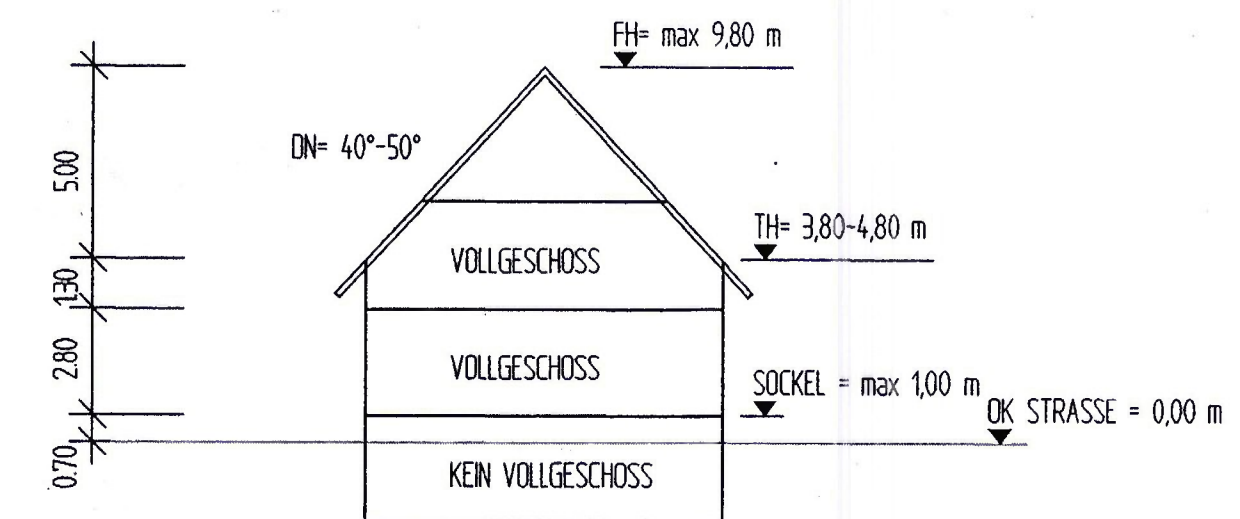




ZEICHENERKLÄRUNG

- WA ALLGEMEINE WOHNBEREICHE WA (§ 4 BauNVO)
- VERKEHRSLINIE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- WOHNSTRASSE/LT. EINSCHRIEB
- VERKEHRSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FUSS-, RAD-, WIRTSCHAFTSWEGE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
- TRAFOSTATION
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSLINIE
- NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
- PFLANZGEBOT, BAUWE/STRAUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / SICHTDREIECK (§ 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 (ÄNDERUNG) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 0 OFFENE BAUWEISE
- 1 OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
- 2 OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
- NUTZUNGSSCHABLONE
- 1 2 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MAX.)
- 3 4 3= GRUNDFLÄCHENZAHL. GRZ 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL. GFZ
- 5 6 5= 6= BAUWEISE
- 7 7= TRAUFOHÖHE (TH) FIRSTHÖHE (FH) DACHNEIGUNG (DN) ERDGESCHOSSFUSSBOHÖHE (EFH)
- GEBIETSGRENZE GEMÄSS UMLAGEUNGSPLAN

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN
"LANGESTRANG II" - 2. ÄND.
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 07.02.00

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
IN DER ZEIT
ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 25.10.00

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 06.02.01

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTUELLEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 06.02.01

PLANUNGSBÜRO FISCHER				ORIGINAL- MASSSTAB	1: 500
78100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 82. TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24				5 10 15 20 25	
PLAN NR.	DATUM: 20.08.1999	GEWÄ: 26.11.99, 05.10.00	FERTIGUNG:	2	
PROJ. NR. 0999156	BEARR: BU/HO	04.02.00 09.03.00 07.08.00	ANLAGE:	4	
			BLATT:		

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

BauNVO 90

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Langesträng II" der Stadt
Rheinau - Freistett (Ortenaukreis)

LB0 95

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen 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 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Die Sockelhöhe und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf max. 1,0 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt.

2.2.2 Teilbereich 1 - längs der Lotsenstraße

Die max. und min. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die max. - und teilweise auch min. - zulässige Firsthöhe (gemessen in der Senkrechten) wird bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

Abweichend hiervon darf bei Pultdächern der höchste Punkt ("First") max. 3,5 m über der hergestellten Traufhöhe liegen.

- 2.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Traufhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

- 2.2.4 Teilbereich 2 - nördlich der Menzbühndstraße

Die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird festgesetzt mit 3,75 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

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

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

- O - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig

- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

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

Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, so ist die Hauptfirsrichtung senkrecht zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vorzusehen.

5. Nebenanlagen

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

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

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

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

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (verkehrsberuhigte Bereiche) sind niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrzeugverkehr, Radfahrer, Parkplätze vorzusehen. Der Bereich ist zu begrünen und zu möblieren. Eine Detailplanung ist vor Ausführung zu erstellen.

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

8.1 Die öffentlichen Grünflächen im Bereich von Flst.Nr. 6094 werden gemäß Planeintrag als Kinderspielplatz ausgewiesen. Vorgesehen ist die Aufstellung von Spielgeräten, Geländemodellierung und Begrünung.

8.2 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

10. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und den Vorgärten der Privatgrundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind zulässig.

10.2 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

10.3 Je Baugrundstück ist ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

14. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 10.1 und 10.3 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung 10.1, ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

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. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind jedoch zulässig.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Es sind nur **Sattel-** und **Pultdächer** sowie bei **Einzelhäusern** auch **Walmdächer** zulässig - soweit im Plan nicht abweichende Dachformen festgelegt sind.

Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

Die Dachneigungen für Satteldächer werden entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

Bei Pultdächern sind davon abweichend Dachneigungen ab 16° zulässig. Die abweichenden Höhenfestsetzungen gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen sind einzuhalten.

Für Walmdächer können geringere Dachneigungen (ab 30°) zugelassen oder gefordert werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

- 1.2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen mit 42° herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen gemäß den Eintragungen im Plan zugelassen werden wenn gesichert wird, daß benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 1.2.3 Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- 1.2.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu insgesamt 1/3 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens 1,0 m betragen. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mind. 36° zulässig.
- 1.2.5 Dachvorsprünge bis 0,60 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.2.6 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

1.3 Nebengebäude und Garagen

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

Nebengebäude: Geschoßzahl max. 1
 Höchste Traufhöhe max. 3,00 m
 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.
 Werden Dachneigungen von unter 10° hergestellt, so sind die Dachflächen zu begrünen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 2.2 In den Wohngebieten dürfen max. 60 % des Grundstückes durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Terrassen, etc. versiegelt werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind dabei nicht anzurechnen.
- 2.3 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Darüberhinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn zulässig.
- 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 (und flacher) abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.
- 2.5 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen jeglicher Art und Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

3. Anzahl der Stellplätze oder Garagen

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf zwei Stellplätze je Wohnung und unabhängig von ihrer Größe (Wohnfläche) erhöht.

C Hinweise

1. Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2. Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das LDA hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Landesdenkmalamt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, daß diese über den mittleren 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.

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

4. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

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. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs). Das Landratsamt, 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.

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

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, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

5. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

6. Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

7. 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 Oberflächengewässern 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.

8. Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

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

9. Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

10. Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

11. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.

12. Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Überschüssiges Wasser das weder gesammelt noch verwendet oder versickert werden kann, ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

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

§ 17 TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser oder Wasser für Lebensmittelbetriebe mit der Beschaffenheit von Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

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

D Artenliste

Festsetzungen:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose

Heimische Stauden

Vinca minor

Nepeta-Arten

- Immergrün

- Katzenminze

Ajuga reptans

Geranium-Arten

Kräuterarten

etc.

- Kriechender Günsel

- Strochschnabel

Kletterpflanzen

Humulus lupulus

Polygonum aubertii

Lonicera periclymenum

Clematis vitalba

Vitis vinifera

Ungefüllte Kletterrosen

- Hopfen

- Schlingenknochen

- Waldgeißblatt

- Waldrebe

- Wein

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge,

Freiburg, den 07.08.2000

Rheinau, den 06.02.01

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

.....
Planer

.....
Bürgermeister



SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Langesträng II" in Rheinau-Freistett

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Langesträng II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

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), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.02.1999 (GBl. S. 65).

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die im "Zeichnerischen Teil" zur 2. Änderung abgegrenzten Flächen (2 Teilbereiche).

§ 2 - Inhalt der Änderung

Mit der 2. Änderung wird der genehmigte Bebauungsplan im Bereich der Änderung aufgehoben und durch die Neufassung (2. Änderung) ersetzt.

Die Änderungen beziehen sich im Teil 1 insbesondere auf folgende Punkte:

1. Dachneigung, Höhenfestsetzungen
2. Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl GFZ
3. Bauweise

4. Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend dem Planungskonzept geändert.
5. Breite der Erschließungsstraßen

Im Teil 2 wird nur das Baufeld durch Verschieben der Baugrenzen erweitert.

§ 3 - Bestandteile der Änderung

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|-------------------------------|------------|-------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | M. 1 : 500 | Stand: 07.08.2000 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | Stand: 07.08.2000 |

Beigefügt ist:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. Begründung | Stand: 07.08.2000 |
| 2. Übersichtsplan | |

§ 4 Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser Satzung zur 2. Änderung wird der Bebauungsplan "Langesträng II" von 1987 im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben und durch die Neufassung (2. Änderung) ersetzt.

§ 5 - Ordnungswidrigkeiten

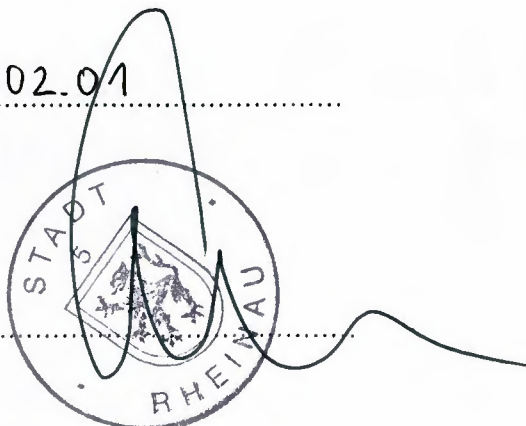
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6 - Inkrafttreten

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

Rheinau, den 06.02.01

.....
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Langesträng II" der Stadt Rheinau - Freistett (Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan von 1987 wurde in Teilen bereits erschlossen und bebaut. Nicht bebaut und nicht erschlossen bisher ist eine Freifläche im Zentrum des Bebauungsplangebietes zwischen Niederfeldstraße, Langesträngstraße und Flößerstraße. In diesem Areal ist gem. Bebauungsplan von 1987 eine geschlossene Bebauung vorgesehen für Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen mit bis zu 3 Vollgeschossen.

Es hat sich gezeigt, dass in Rheinau auch im Kernort Freistett nach wie vor der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern besonders stark ausgeprägt ist, während für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Geschoßwohnungsbau) und Reihenhäusern nahezu keine Nachfrage besteht.

Deshalb soll dieser Teilbereich dahingehend geändert werden, dass künftig auf die zwingende Festsetzung einer geschlossenen Bebauung, d.h. Reihenhäuser, Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser verzichtet wird und stattdessen Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Im Rahmen der Überprüfung der rechtsgültigen Festsetzungen für das Gebiet werden neben der Bauweise u.a. auch die zulässige Traufhöhen, die Baugrenzen und die Straßengestaltung bzw. die Straßendimensionierung überprüft.

Neben der Änderung des Zentralen Bereiches längs der Lotsenstraße wird in einem weiteren Teilbereich nördlich der Menzbühndstraße der Bebauungsplan geändert. Hier sollen lediglich die Baugrenzen erweitert werden.

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. die Erweiterung der Baugrenzen entsprechend dem Gestaltungskonzept geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist in dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung wird auch mit der Bebauungsplanänderung beibehalten. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Es liegt im Zentrum des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Langesträng II", im Osten von Freistett. Die Grundstücke wurden gem. dem Bebauungsplan von 1987 bereits neu vermessen.

Einbezogen werden die Flst.Nrn. 6085 - 6088, 6091, 6094 (Spielplatz), 6096, 6099 - 6103, 6106 - 6108, 6110, 6112 - 6119, 6161 (Trafostation) sowie die Straßenflächen der Lotsenstraße mit den angrenzenden Fuß- und Radwegen soweit sie im Bereich der aufgelisteten Flurstücke liegen mit einer Fläche von ca. 1,3 ha.

Darüberhinaus werden für einen 2. Teilbereich die Flst.Nrn. 6132, 6135, 6136 und 6139 mit ca. 0,27 ha in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ist dem Zeichnerischen Teil zur 2. Änderung zu entnehmen.

4. Planungskonzept

4.1 Teilbereich 1 - längs der Lotsenstraße

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Bebauung des zentralen Areals im Bereich der Lotsenstraße mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen. Die Ausweisung von Mehrfamilienhäusern und die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung wird nicht mehr weiter verfolgt.

Bei der Änderung wurde angestrebt, die Gesamtkonzeption bzgl. Erschließung und Ausweisung der einzelnen Baufelder weitestgehend beizubehalten. Deshalb werden in Teilbereichen die ausgewiesenen Straßenbreiten von 7 m auf 5,5 m reduziert, jedoch weiterhin als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen, da nach wie vor beabsichtigt ist, die Lotsenstraße verkehrsberuhigt auszubauen und zu gestalten.

Ebenso werden die Baugrenzen nur in Teilbereichen erweitert, sodaß insbesondere die Wahl der Gebäudestellung gemäß den Wünschen der Bauherren erfolgen kann. Hierbei wurde insbesondere die Orientierung der Gebäude, d.h. die Anlage von Terrassen und Freiflächen möglichst im Süden, Südosten oder Südwesten berücksichtigt.

Die alten Nutzungsschablonen weisen für den Bereich östlich des Spielplatzes eine Doppelhausbebauung bzw. eine Bebauung mit Hausgruppen aus. Die übrigen Flächen an der Lotsenstraße sind durchgehend als geschlossene Bebauung vorgesehen mit max. 3 Vollgeschossen. Im Änderungsgebiet wurden bisher Minstdachneigungen von 40° und zusätzlich zu den Satteldächern Pultdächer zugelassen.

Demgegenüber wurde die umgebende Bebauung längs der Niederfeldstraße und der Langesträngstraße für eine Bebauung mit ausschließlich Einzelhäusern, Satteldächer mit Dachneigung > 35° und max. 2 Vollgeschossen ausgewiesen.

Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser in diesem zentralen Areal wird die Minstdachneigung herabgesetzt. Pultdächer werden nach wie vor zugelassen. Dabei wird jedoch eine max. Höhe des Firstes festgelegt in Verbindung mit einer Reduzierung der Dachneigung.

Die max. zulässige Traufhöhe von bisher 6 m - zuzüglich 1,0 m Sockel - (bei 3 Vollgeschossen) wird beibehalten, die zulässige Geschoßzahl jedoch reduziert, so dass kein anrechenbares 3. Vollgeschoß möglich ist.

Im gesamten Änderungsbereich wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) im Hinblick auf die neu eingeteilten Baugrundstücke überprüft und - soweit erforderlich - neu festgesetzt. Im Einzelnen werden folgende Punkte geändert:

- Bauweise (g → ED,0)
- Anzahl der Vollgeschosse (III → II)
- Minstdachneigung (40° → 30°, Pultdächer 16°)
- Baugrenzen (erweitert)
- Straßenbreite der Lotsenstraße (7 m → 5,5 m)
- geplante Grundstückseinteilung
- Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl (Reduzierung)
- Trauf- und Firsthöhen werden auf OK Straße bezogen
- Trauf- und Firsthöhen teilweise mit Mindesthöhen

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt wie bisher nicht, so dass die Gebäude innerhalb der Baugrenzen parallel zu einer der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nach Wunsch der Bauherrschaft angeordnet werden können.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden nach wie vor auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen und keine Einzelbaukörper durch separate Baugrenzen umfahren.

Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Empfohlen werden:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung.
Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

4.2 Teilbereich 2 nördlich der Menzbühndstraße

In diesem Bereich, der 4 neu vermessene Grundstücke umfaßt, wird lediglich die zur Menzbühndstraße gelegene Baugrenze geändert. Statt des bisherigen Abstandes von ca. 13 m wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur Straße angeordnet.

Damit werden die Baumöglichkeiten erweitert. Eine individuellere Planung der Gebäude ist möglich.

Die sonstigen Festsetzungen werden sinngemäß von der Planung 1987 übernommen, d. h. es sind auch keine neuen Höhenfestsetzungen für diesen Teilbereich vorgesehen. Die Traufhöhe wird weiterhin ab Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) gemessen. Auch die festgesetzte Dachneigung mit mindestens 35° wird beibehalten.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan "Langesträng II" von 1987 im Geltungsbereich dieser 2. Änderung.

5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

§ 8 BNatSchG ist nur dann anzuwenden, wenn durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und/oder Landschaft vorbereitet werden. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes "Langesträng II" ist dies nicht der Fall, da die Baumöglichkeiten nicht erweitert werden, sondern im Gegenteil in Einzelbereichen durch eine Reduzierung der GRZ/GFZ eingeschränkt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Entsprechend dem Ziel, die Änderungen auf die Punkte zu beschränken, die für eine Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern wesentlich sind, wird die Konzeption der verkehrsberuhigten zentralen Lotsenstraße mit den anschließenden Fuß- und Radwegen beibehalten und nicht geändert.

Auch die vorgesehene Anlage von öffentlichen Stellplätzen im Platzbereich der Lotsenstraße wird weiterhin vorgesehen.

Um die versiegelten Flächen zu reduzieren, wird die 1987 geplante Gesamtstraßenbreite von 7,0 m in der Lotsenstraße auf 5,5 m reduziert. Der Geländestreifen wird den angrenzenden Privatgrundstücken zugeordnet.

Auch die von der Lotsenstraße abgehende kleine Sticherschließung mit Wendeanlage wird mit einem Radius von ca. 6,75 m beibehalten. Sie ist damit wie bisher nur für PKW-Verkehr ausreichend dimensioniert.

Auf die Ausweisung separater Gehwege wird verzichtet, da vorgesehen ist, gem. einer zu erstellenden Detailplanung die Lotsenstraße auszubauen und als verkehrsberuhigten Bereich bzw. als "Spielstraße" auszuweisen.

In Verbindung mit den 2 Parkplätzen gegenüber der Trafostation kann auf der öffentlichen Grünfläche eine kleine Platzanlage errichtet werden.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die im Plan eingetragenen Garagen dienen lediglich der Darstellung des Platzbedarfes. Sie werden aber bezüglich der Lage nicht verbindlich festgesetzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in den bereits ausgebauten bzw. als Baustraßen hergestellten angrenzenden Verkehrsflächen - Langesträngstraße, Niederfeldstraße und Flößerstraße. Die Bebauung einschließlich der Trassierung der Lotsenstraße und der Fuß- und Radwege wurde bei der bisherigen Erschließung bereits berücksichtigt, so dass hier keine Änderung oder zusätzliche Maßnahmen gegenüber dem alten rechtsgültigen Bebauungsplan erforderlich werden.

Die vorhandene Trafostation auf Flst.Nr. 6161 wird beibehalten.

Die Stromversorgung erfolgt wie bei den bereits ausgebauten Straßen als Kabelnetz.

7. Flächenbilanz

Teilbereich 1 - längs der Lotsenstraße

Gesamtfläche:	ca. 1,32 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,10 ha	83 %
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,19 ha	14 %
Grünflächen (Kinderspielplatz)	ca. 0,02 ha	2 %
Versorgungsflächen (Trafostation)	ca. 0,01 ha	1 %

Gemäß dem unverbindlichen Gestaltungskonzept im Änderungsbereich sind vorgesehen:

Einzelhäuser:	18 St. auf ca.	10.990 m ²
	Grundstücksgröße ca.	540 -700 m ² (Ø = ca. 610 m ²)

Teilbereich 2 - nördlich der Menzbühndstraße

Gesamtfläche:	ca. 0,27 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,27 ha	100 %

8. Kosten

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

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 07.08.2000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

.....
Planer

Rheinau, den 06.02.01

.....
Bürgermeister

