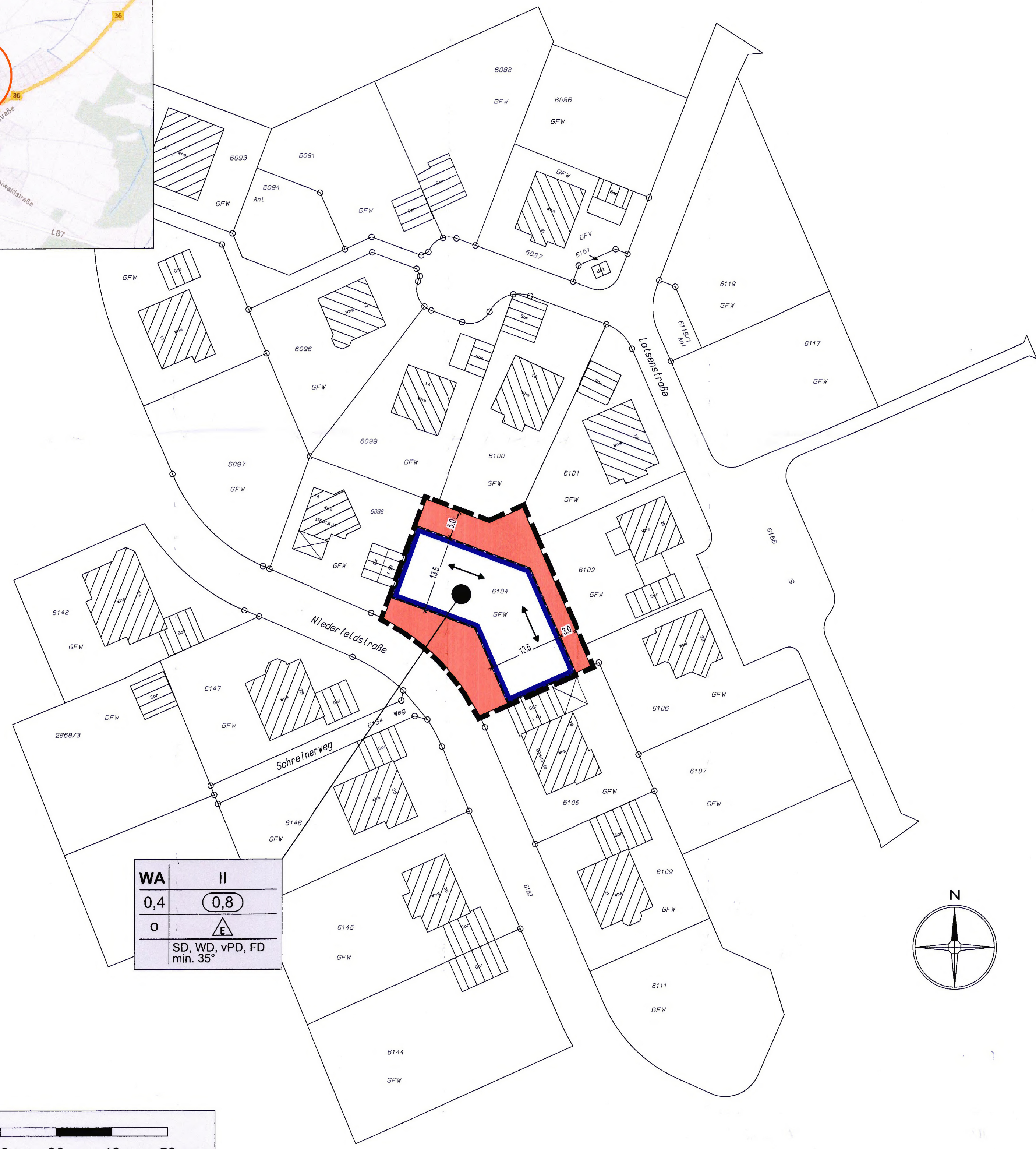
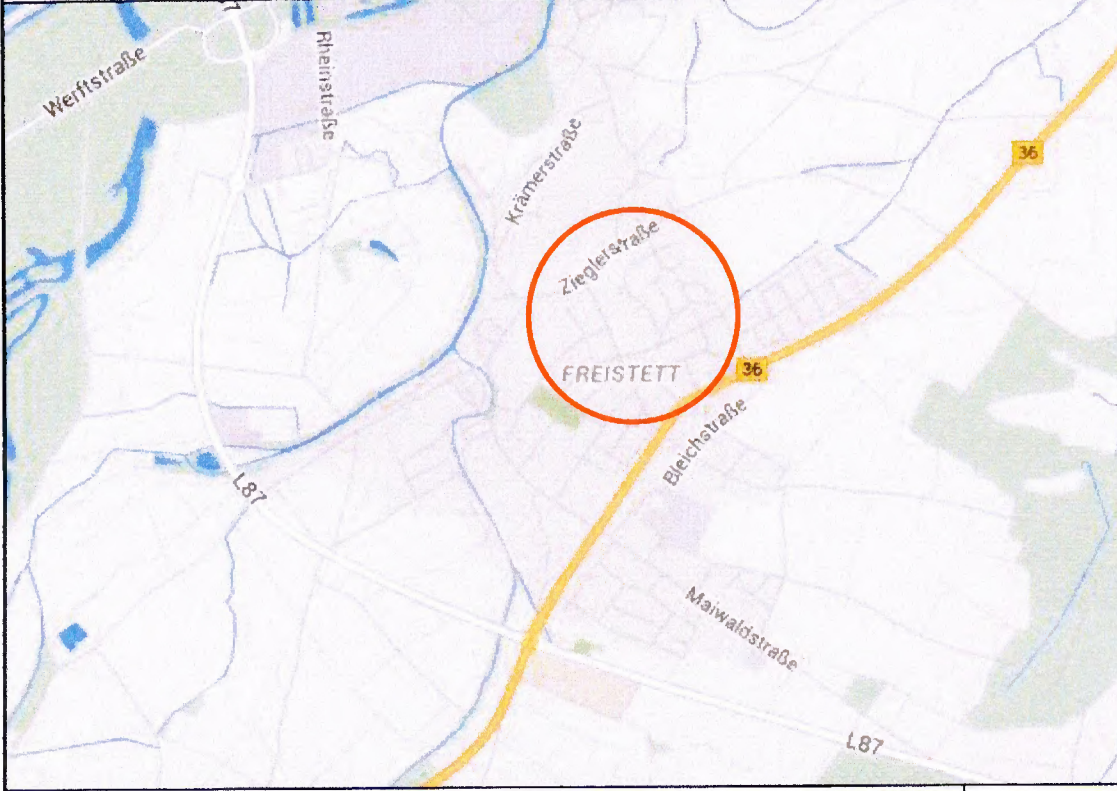
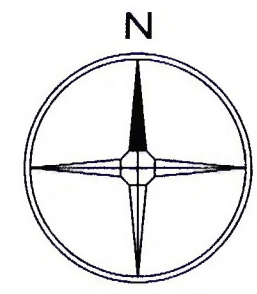
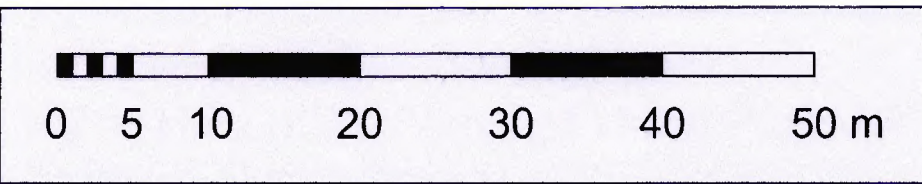


Lage Plangebiet



WA	II
0,4	0,8
0	E
SD, WD, vPD, FD min. 35°	



Legende

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nur Einzelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- vPD versetztes Pultdach
- FD Flachdach
- Firstrichtung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (Baugebietstyp)	zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	zulässige Hausformen
	zulässige Dachform u. Dachneigung

Stadt Rheinau

Bebauungsplan "Langesträng II" 4. Änderung (Teiländerung Bereich Flst.Nr. 6104)

Rechtsplan, Fassung: Entwurf M 1: 500

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nach § 2, Abs. 1 BauGB durch
Beschluß des Gemeinderates
vom30.03.2015.....
Ortsübliche Bekanntmachung im
"Amtlichen Mitteilungsblatt"
der Stadt Rheinau"
am02.04.2015.....
Rheinau, den17.06.2015.....

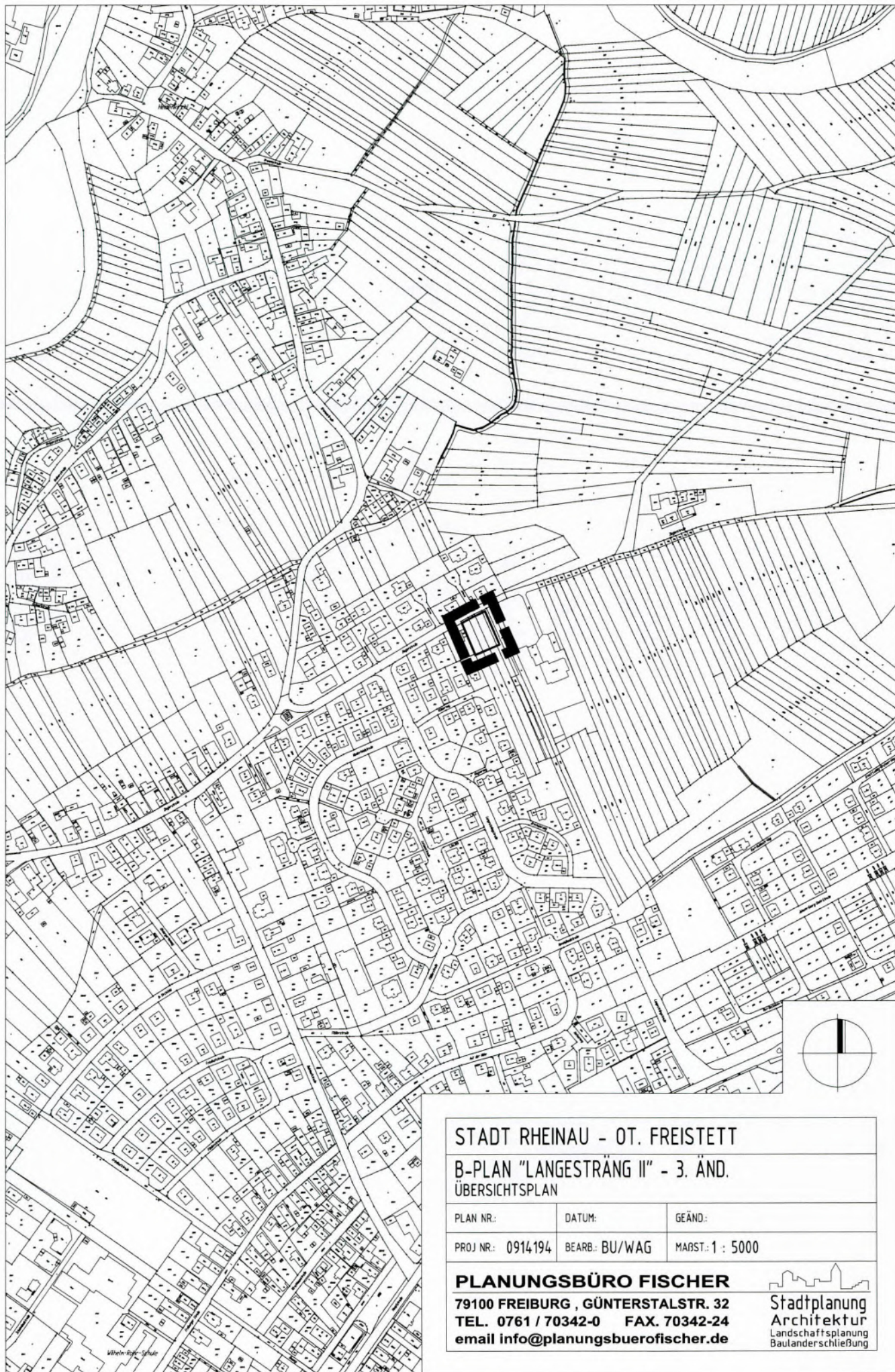
Beschluß als Satzung
Nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GO
am15.06.2015.....
Rheinau, den17.06.2015..
Michael Welsche -Bürgermeister-

Ausfertigung
Beschlissen vom Gemeinderat in
der öffentlichen Sitzung am
.....15.06.2015.....
Die bundes- u. landesrechtl.
Verfahrensvorschriften wurden
beachtet.
Rheinau, den17.06.2015..
Michael Welsche -Bürgermeister-

Öffentliche Auslegung
Nach § 3, Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung im
"Amtlichen Mitteilungsblatt"
der Stadt Rheinau
am02.04.2015.....
Öffentliche Auslegung
vom...13.04.2015...bis...13.05.2015..
Rheinau, den17.06.2015.....

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Nach § 10 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung im
"Amtlichen Mitteilungsblatt"
der Stadt Rheinau
am13.06.2015..
Rheinau, den17.06.2015..
Michael Welsche -Bürgermeister- Michael Welsche -Bürgermeister-

Planung: Dipl.-Ing. Wolfgang Becker	Datum: 25.05.2015	Geändert:
	Gezeichnet: Fe	Geändert:
	Geprüft:	Geändert:



STADT RHEINAU - OT. FREISTETT

B-PLAN "LANGESTRANG II" - 3. ÄND. ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.:	DATUM:	GEÄND.:
PROJ NR.: 0914.194	BEARB.: BU/WAG	MAßST.: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG , GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de


**Stadtplanung
Architektur**
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

Satzung der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Langesträng II“ 4. Änderung (Teiländerung Bereich Flst.Nr. 6104)
im Stadtteil Freistett
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05. März 2010 (GBL S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBL S. 501) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBL S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBL S. 55) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.06.2015 die Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Langesträng II, (Teiländerung Bereich Flst.Nr. 6104)“ in Rheinau – Freistett beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan des Bebauungsplanes mit den zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 25.05.2015 maßgebend. Hiernach sind in den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften folgende Grundstücke, bzw. Grundstücksteilflächen der Gemarkung Rheinau – Freistett einbezogen:

-vollständig einbezogen ist das Grundstück, Flst.Nr. 6104

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan „Langesträng II, (Teiländerung Bereich Flst.Nr. 6104)“ besteht aus:

- den zeichnerischen Festsetzungen i.d.F. vom 25.05.2015, im Maßstab 1: 500
- den textlichen Festsetzungen incl. der örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 25.05.2015

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 25.05.2015 ohne verbindlicher Bestandteil der Satzung zu sein.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1, Nr. 3 BauGB handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld bis zu 10.000,- Euro geahndet werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rheinau, den 19.06.2015



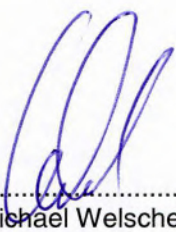

.....
Michael Welsche, Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung entspricht dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.06.2015. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten.

Rheinau, den 17.06.2015




.....
Michael Welsche, Bürgermeister

**Stadt Rheinau
Landkreis Ortenaukreis**

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan**

**"Langesträng II" 4. Änderung
(Teiländerung Bereich Flst.Nr. 6104)**

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 Baugesetzbuch (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m. W. v. 20.04.2013

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl gemäß der Eintragungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung Plan bestimmt.

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

Als zulässige Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

Die Festlegung der Hauptfächstrichtung bzw. der Gebäudestellung erfolgt durch entsprechende Eintragungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung.

5. Nebenanlagen

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

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

Garagen und Carports sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Je Baugrundstück ist ein großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen

1.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf max. 1,00 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt.

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

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 bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

2.2 Dachgestaltung

- 2.2.1 Als zulässige Dachformen werden Satteldach, Walmdach, versetzte Pultdächer und Flachdach festgesetzt. Bei der Anordnung von geneigten Dächern beträgt die Dachneigung mindestens 35°.
- 2.2.2 Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
- 2.2.3 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.
- 2.2.4 Pro Gebäude ist 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: Geschoßzahl max. 1

Höchste Traufhöhe max. 3,00 m.

Pultdächer sind 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

Die nachfolgend im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO aufgeführten verfahrensfreie Vorhaben bedürfen der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens nach § 51 LBO.

- 1) Künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche und unter 20 m³ Rauminhalt (Ziffer 12 Buchstabe 4)
- 2) Werbeanlagen jeglicher Art (Ziffer 9 Buchstabe a)
- 3) Mehr als eine Antenne pro Gebäude. (Ziffer 5 Buchstabe c)

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

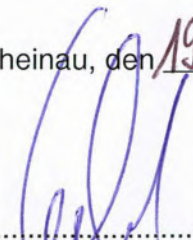
Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Achern, den 16.06. 2015


.....
Wolfgang Becker (Planer)



Rheinau, den 19.06. 2015


.....
Michael Welsche (Bürgermeister)

**Stadt Rheinau
Landkreis Ortenaukreis**

**Begründung zum
Bebauungsplan**

**"Langesträng II" 4. Änderung
(Teiländerung Bereich Flst.Nr. 6104)**

Inhalt:

1 Anlass der Planaufstellung

- 1.1 Grund der Planaufstellung
- 1.2 Abgrenzung des Planungsgebiets

2 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren

3 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

- 3.1 Ziele der Planung
- 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen
- 3.5 Örtliche Bauvorschriften
- 3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung des Grundstücks

4 Folgewirkungen

5. Kosten

6 Bodenordnung

7 Städtebauliche Daten

8 Rechtscharakter der Begründung

1 Anlass der Planaufstellung

1.1 Grund der Planaufstellung

Der seit dem 22. April 1988 rechtskräftige Bebauungsplan „Langesträng II“ ist zum größten Teil realisiert. In dem im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich befindet sich mit dem an der Niederfeldstraße gelegenen Grundstück Flst.Nr. 6104 eine der letzten noch unbebauten Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieses Grundstück liegt unmittelbar nördlich der Niederfeldstraße im Kurvenbereich, hat daher eine abgewinkelte Form und ist sowohl wegen des Grundstückszuschnitts als auch wegen der auf der Südseite des Grundstücks verlaufenden Straße nicht ganz einfach zu bebauen.

Die Eigentümer der Fläche beabsichtigen die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses, das jedoch nicht in allen Einzelheiten die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält. Daher soll der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Langesträng II“ geändert werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens herzustellen. Die Planänderungen beinhalten die Zulassung der Anordnung eines Fachdaches auf dem Hauptgebäude sowie eine Modifikation der Abgrenzung der überbaubaren Flächen

1.2 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplans „Langesträng II“ umfasst das Grundstück Flst.Nr. 6104 und hat eine Größe von ca. 852 m².

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich als eine Grünfläche dar.

2 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren

Die zum 01.01.2007 in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuches ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Danach können Bebauungspläne, die der innerörtlichen Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, als so genannte Bebauungspläne der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht notwendig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langesträng II (Teiländerung Bereich Flst.Nr. 6104)“ liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Rheinau-Freistett dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Somit sind diesbezüglich die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 ist, dass die mit dem Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unter-

schreitet. Da der räumliche Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Bebauungsplanteiländerung nur eine Fläche von rund 852 m² und eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, liegt die Größe der maximal überbaubaren Fläche weit unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs.1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiete, weshalb keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen ob bei der Planung die so genannte Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

3 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

3.1 Ziele der Planung

Es ist geplant auf dem Grundstück Flst.Nr. 6104 ein eingeschossiges, mit Flachdach versehenes Einfamilienhaus sowie eine Doppelgarage zu errichten.

Das Gebäude ist als langgestreckter Baukörper geplant, der mit seiner Längsseite zur Niederfeldstraße hin orientiert ist. Da die Straße auf der Südseite des Grundstückes verläuft ist geplant, den Baukörper von der Straße abzurücken, um auf der Südseite des Wohnhauses eine Gartenfläche anlegen zu können.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Doppelgarage mit Zufahrt von der Niederfeldstraße nachgewiesen. Zusätzliche, ebenerdige Stellplätze sind vor der Garage vorhanden, da diese an der Westseite des Grundstückes im rückwärtigen Grundstücksteil platziert wird.

Auf Grund seiner Längenausdehnung und des abgewinkelten Grundstückszuschnitts würde das geplante Bauvorhaben die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sowohl auf der Südseite als auch auf der Nordseite leicht überschreiten. Daher sollen die Baugrenzen in ihrer Lage so modifiziert werden, dass der vorgesehene Baukörper vollständig innerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Außerdem soll für den Hauptbaukörper ein Flachdach als Dachform zugelassen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Form wurden nur in dem Maße geändert, wie es für die Umsetzung der Planungsabsichten im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – sowie zum Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung der maximal möglichen Zahl der Vollgeschosse, der

Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl) bleiben gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung unverändert.

3.3 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen werden in ihrer Lage leicht verändert. Dadurch wird es möglich, den geplanten langgestreckten Baukörper innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Der Umfang der festgelegten überbaubaren Fläche bleibt dabei nahezu gleich.

3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit bestehen ausreichend Möglichkeiten, auf dem Baugrundstück KFZ-Abstellplätze in hinreichender Anzahl zu schaffen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die zulässigen Dachformen bei Hauptgebäuden ergänzt. Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird auch das Flachdach als Bauform erlaubt. Dies ist im gegebenen städtebaulichen Umfeld verträglich und für die Umgebung nicht mit Nachteilen verbunden.

3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung des Grundstücks

Sowohl die Verkehrserschließung als auch alle sonstigen Ver- und Entsorgungssysteme sind bereits vollständig vor Ort vorhanden

4 Folgewirkungen

Durch die Planung sind keine weiteren Folgewirkungen zu erwarten.

5 Kosten

Der Stadt Rheinau entstehen durch die Realisierung der beschriebenen Planungsabsichten keine Kosten.

6 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

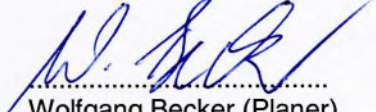
7 Städtebauliche Daten

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Langesträng II, (Teiländerung Bereich Flst.Nr. 6104)" beträgt rund 852 m².

8 Rechtscharakter der Begründung

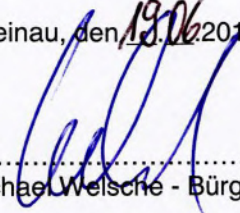
Diese Begründung wird der Satzung über den Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein. Sie hat damit keinen verbindlichen Charakter.

Achern, den 16.06.2015


.....
Wolfgang Becker (Planer)



Rheinau, den 19.06.2015


.....
Michael Welsche - Bürgermeister