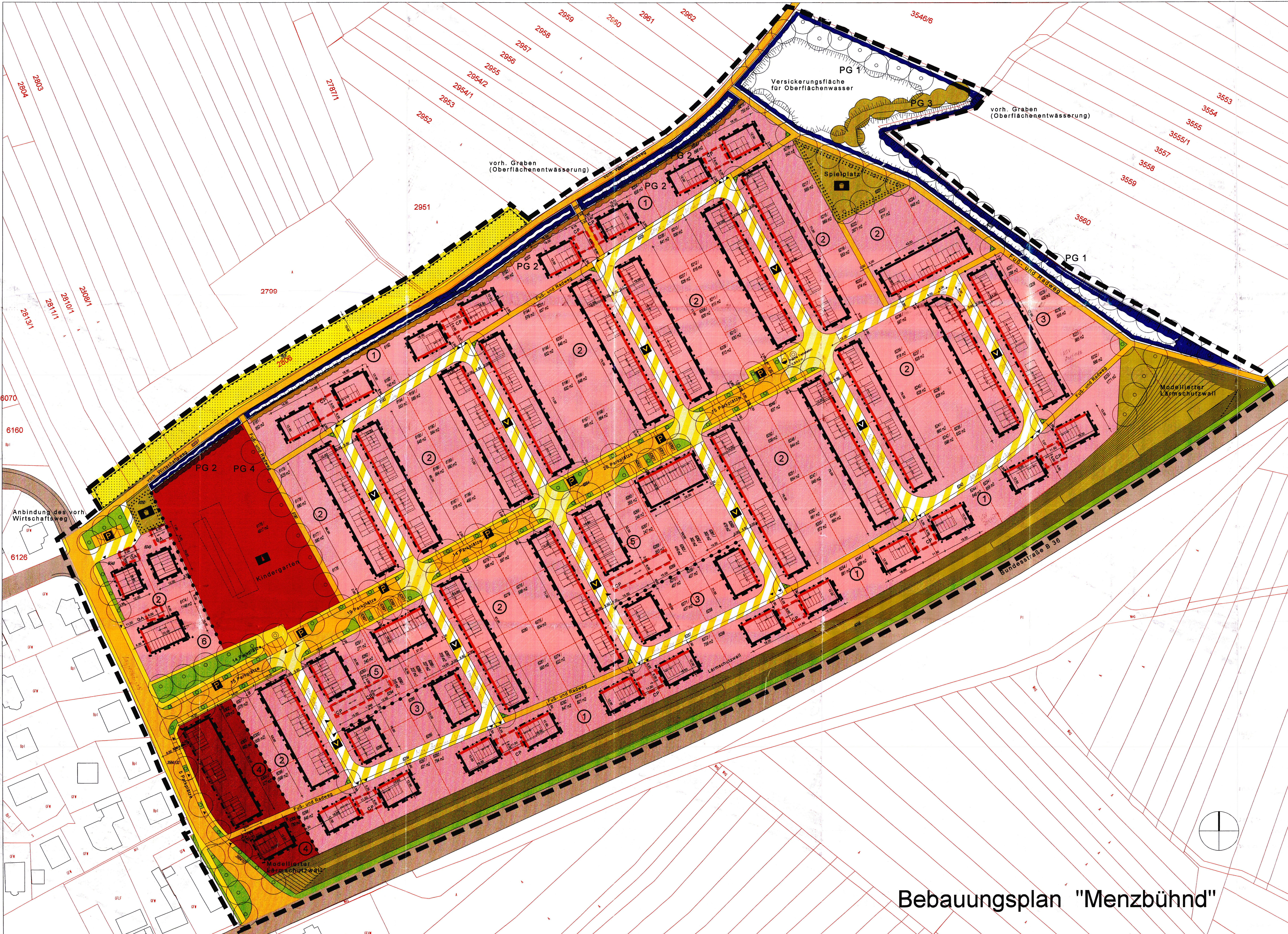




Bebauungsplan "Menzbühnd"

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO)

	VVA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
	MI	Allgemeines Wohngebiet	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
		Flächen für die Landwirtschaft	§ 9(1)18 BauGB
		Flächen für den Gemeinbedarf (FGb)	§ 9(1)5 BauGB
		Einrichtungen und Anlagen: Tageseinrichtung für Kinder	
	0.4	Grundflächenzahl	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
	0.8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
		Abgrenzung unterschiedliche(s) Art oder Maß der Nutzung	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 16(2) BauNVO
	0	offene Bauweise	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
	E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
	ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
	H	Nur Hausgruppen zulässig	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
	a	abweichende Bauweise (s. Textteil A2)	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
		Baulinie	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO
		Baugrenze	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO
		Flurstücksgrenze	§ 9(1)2 BauGB
		Flächen für den Gemeinbedarf (FGb)	§ 9(1)5 BauGB
		Spielflächen	
		öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien	§ 9(1)11 BauGB
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9(1)11 BauGB
		Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
		Öffentliche Parkfläche	
		Einfahrten	
		Einfahrtenbereich	§ 9(1)11 BauGB
		Öffentlicher Fußweg / Radweg	§ 9(1)11 BauGB
		Grünfläche als Bestandteil der öffentl. Verkehrsflächen	§ 9(1)11 BauGB
		Fläche für Ver- und Entsorgungs- anlagen	§ 9(1)12, 14 BauGB
		Zweckbestimmung: Elektrizität	
		öffentliche Grünflächen	§ 9(1)15 BauGB
		Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20 BauGB
		Anpflanzen von Bäumen	§ 9(1)25a BauGB
		Anpflanzen von Sträuchern	§ 9(1)25a BauGB
		Flächen für Garagen und Carports	§ 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(1) BauNVO
		Flächen für die Wasserversorgung	
		Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO)			
	SD / PD	Dachform: Satteldach / Pultdach	
DN min 35° - max 45° Dachneigung: min. Neigung - max. Neigung, Winkelangabe			
	PG 1	Pflanzgebot Nr. 1	
		Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1)25 und 9(6) BauGB
Hinweise			
Grundstücksgrenzen neu (unverbindlich)			

NUTZUNGSSCHABLONEN

VA II 0.2 0.4 E SD / PD DN 35° bis 45° WH min = 4,80 m / WH max = 6,50 m über OK Straße	WA II 0.2 0.4 E SD / PD DN 35° bis 45° WH min = 4,80 m / WH max = 6,50 m FH min 8,80 m / FH max = 10,50 m über OK Straße	WA II für E D 0.3 0.6 ED SD / PD DN 35° bis 45° WH min = 4,80 m / WH max = 6,50 m FH min 8,80 m / FH max = 10,50 m über OK Straße
MI II 0.4 0.8 E SD / PD DN 35° bis 45° WH min = 4,80 m / WH max = 6,50 m FH min 8,80 m / FH max = 10,50 m über OK Straße	WA II 0.4 0.8 H SD / PD DN 45° WH max = 6,50 m FH max = 10,50 m über OK Straße	MI II für E D 0.4 0.8 ED SD / PD DN 35° bis 45° WH min = 4,80 m / WH max = 6,50 m FH min 8,80 m / FH max = 10,50 m über OK Straße

SYSTEMSCHNITTE BEBAUUNG:

1

WA II

0.2 0.4

E

SD / PD
DN 35° bis 45°

WH min = 4,80 m /
WH max = 6,50 m
über OK Straße

Typ - Einfamilienhaus, einetagegeschossig

2

WA II

0.2 0.4

E

SD / PD
DN 35° bis 45°

WH min = 4,80 m / max = 6,50 m
FH min 8,80 m / max = 10,50 m
über OK Straße

Typ - Einfamilienhaus, 2-gesch.

3

II für

E

D

WA II für

E

D

0.3 0.6

ED

SD / PD
DN 35° bis 45°

WH min = 4,80 m / max = 6,50 m
FH min 8,80 m / max = 10,50 m
über OK Straße

WH = max. 10,50 m
über OK Straße

Typ - Einfamilien- und Doppelhaus, 2-gesch.

Abgliche Ausnahmen für

E

D

 für Teilzeit Öffentliche Bauvorschriften

4

MI II

0.2 0.4

E

SD / PD
DN 35° bis 45°

WH min = 4,80 m / max = 6,50 m
FH min 8,80 m / max = 10,50 m
über OK Straße

Typ - Einfamilienhaus, 2-gesch.

5

WA II

0.3 0.6

H

SD / PD
DN 35° bis 45°

WH max = 6,50 m
über OK Straße

Typ - Reihenhau, 2-geschoss.

Abgliche Ausnahmen für

H

 für Teilzeit Öffentliche Bauvorschriften

6

II für

E

D

WA II für

E

D

0.2 0.4

ED

SD / PD
DN 35° bis 45°

WH min = 4,80 m / max = 6,50 m
FH min 8,80 m / max = 10,50 m
über OK Straße

WH = max. 10,50 m
über OK Straße

Typ - Einfamilien- und Doppelhaus, 2-gesch.

Abgliche Ausnahmen für

E

D

 für Teilzeit Öffentliche Bauvorschriften

VERFAHREN

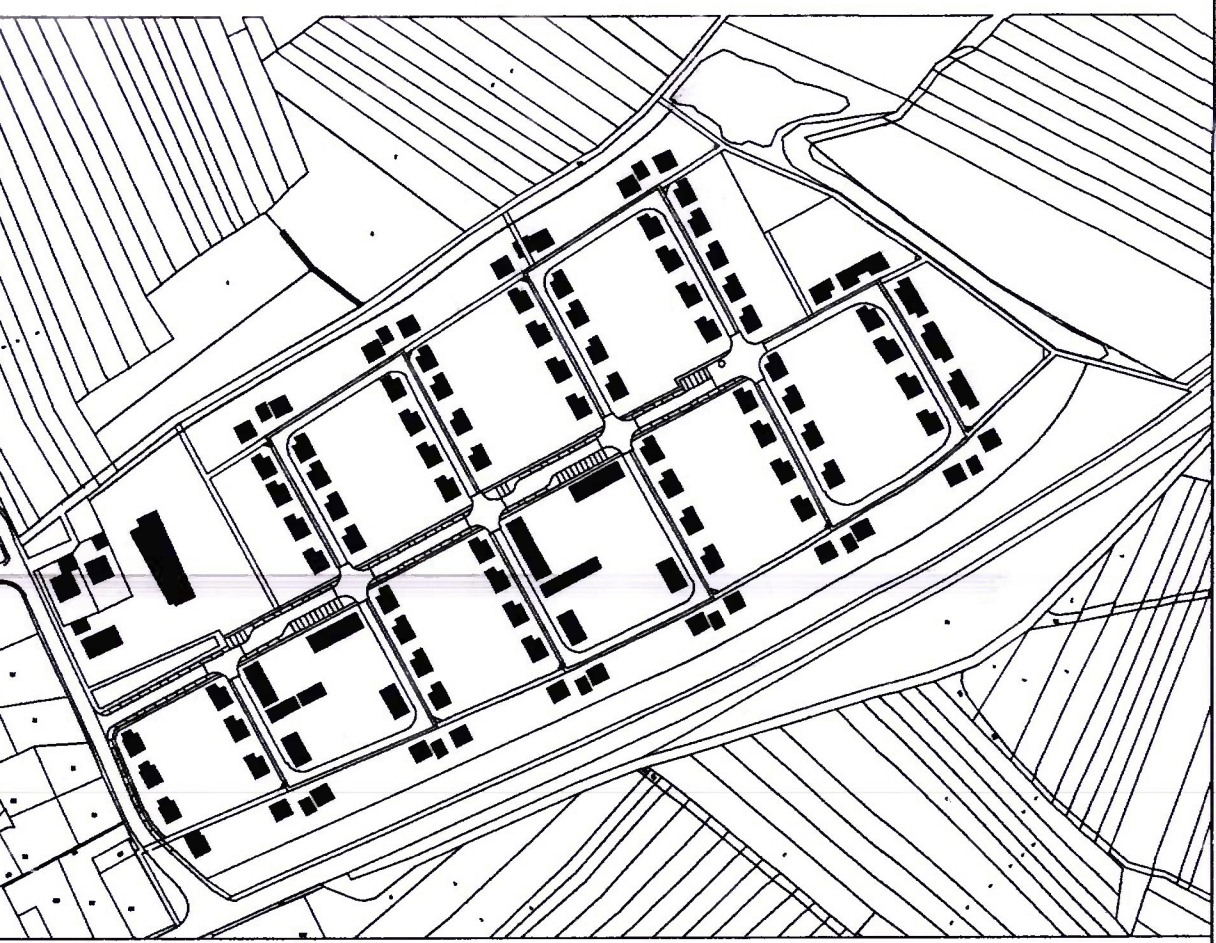
Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 1. JUL 2003 den Ausstellungsbeschluss gefasst. Die örtliche Bekanntmachung erfolgt am 1. AUG 2003.	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ersichtlicher Bekanntgabe am 1. JUL 2004 in der Zeit vom 2.1. JUN 2004 bis öffentlich ausliegen.
Rheinau, den 1. JUL 2004 Stadtrheinau Bürgermeisteramt Meinhard Oberle, Bürgermeister	Rheinau, den 1. JUL 2004 Stadtrheinau Bürgermeisteramt Meinhard Oberle, Bürgermeister
a) Erörterung am 2. FEB 2004	b) öffentliche Darlegung vom 2. FEB 2004
Rheinau, den 1. JUL 2004 Stadtrheinau Bürgermeisteramt Meinhard Oberle, Bürgermeister	Rheinau, den 1. JUL 2004 Stadtrheinau Bürgermeisteramt Meinhard Oberle, Bürgermeister
Bildung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 1. JUL 2004	Durch ersichtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am 6. AUG 2004
Rheinau, den 1. JUL 2004 Stadtrheinau Bürgermeisteramt Meinhard Oberle, Bürgermeister	Rheinau, den 6. AUG 2004 Stadtrheinau Bürgermeisteramt Meinhard Oberle, Bürgermeister

UMSCHREIBUNG

Das Plangebiet wird begrenzt im Nordosten durch die Flurstücke 3546/5, 3560, im Südosten durch die B 36 im Südwesten durch die Langestengstraße. Der exakte Verlauf der Grenze des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingezeichnet. Im Nordwesten durch die Flurstücke 2815, 2814, 2813/1, 2811/1, 2810/1, 2806/1, 2805, 2851, 2852, 2853, 2854/1, 2854/2, 2855 bis 2862.

STADT RHEINAU OT FREISTETT B-PLAN 'MENZBÜHND'

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan



STADT RHEINAU B-PLAN 'MENZBÜHND'

PLANART: Bebauungsplan		
Ausfertigung zur Offenlage		
BLATT NR: 02	MASSTAB: 1:500	FORMAT: 177 / 86
DATUM: 12.07.2004	GEÄNDERT: REM	GEZEICHNET: REM
Meltzer + Renner-Motz Freie Architekten Birnenschlaichweg 1 e 76185 Karlsruhe Tel.: 0721 - 75 690 74 Fax: 0721 - 75 690 73		

**Stadt Rheinau – Ortsteil Freistett
Ortenaukreis**

Satzung

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über

- a. den Bebauungsplan „Menzbühnd“ und**
 - b. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Menzbühnd“**
-

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinau hat in der Sitzung am 19.07.04

- a. den Bebauungsplan „Menzbühnd“ sowie
- b. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Menzbühnd“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen
beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 27. August 1997

inkl. Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl Teil 1 Nr. 5) vom 27.01.1998
zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl I S. 195)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die baulichte Nutzung der Grundstücke

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Erleichterung von
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April
1993 (BGBl.I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)

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 (GBI 1995 S. 617 – 651) in der derzeit
gültigen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03.10.1983 (GBI S. 578, berichtigt S. 720)

in der Fassung der letzten Änderung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich für

- a. die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB
- b. die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

§ 2 Bestandteile:

a.) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Zeichnerischem Teil M1: 500 | Stand 12.07.04 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) | Stand 12.07.04 |

a.) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem/den:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Gemeinsamen Zeichnerischem Teil
zum Bebauungsplan M1: 500 | Stand 12.07.04 |
| 2. Schriftlichen Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
(Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO) | i.d.F.V.12.07.04 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| Begründung | i.d.F.V.12.07.04 |
| Gemeinsame Hinweise und Empfehlungen | i.d.F.V.12.07.04 |
| Gemeinsamer Übersichtsplan | |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.225,84 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 19.07.2004

(Oberle)

Bürgermeister



Stadt Rheinau

Ortsteil Freistett

Bebauungsplan „Menzbühnd“

INHALT:

Stand 12.07.2004

I. Bebauungsplan

1. Zeichnerischer Teil

Lageplan, M 1: 500,

2. Schriftliche Festsetzungen

- A. Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- D. Hinweise

3. Begründung

4. Anlagen:

Geltungsbereich, M1: 500
Flächenberechnung
Erläuterung Entwässerung Ingenieurbüro Zink
Lärmschutzgutachten Ingenieurbüro Rink
Abwägung, Anregungen und Bedenken

II. Grünordnungsplan

1. Zeichnerischer Teil

Grünordnungsplan (Gestaltungs- und Grünordnungsplan)

2. Schriftlicher Teil / Textteil

- A. Begründung
- B. Verbindliche Festsetzungen
- C. Hinweise

3. Anlagen:

Bestandsplan M1: 500
Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Stadt Rheinau

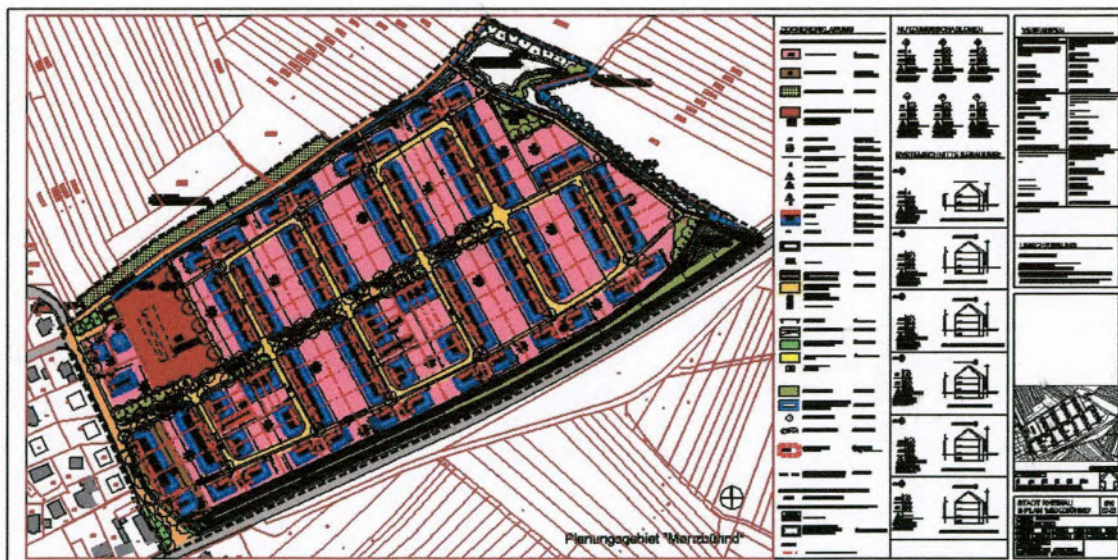
Ortsteil Freistett

Ortenaukreis

Zu I. Bebauungsplan „Menzbühnd“

Stand 12.07.2004

Teil 1: Zeichnerischer Teil



Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Stadt Rheinau

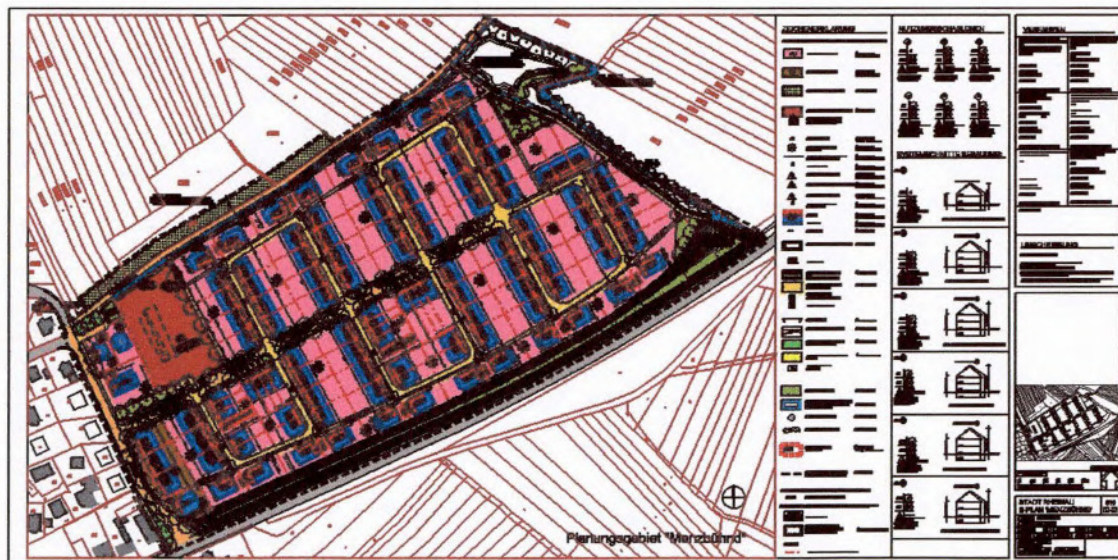
Ortsteil Freistett

Ortenaukreis

Zu I. Bebauungsplan „Menzbühnd“

Stand 12.07.2004

Teil 2: Schriftliche Festsetzungen (gem. folgende Seiten 1 – 18)



Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

**Stadt Rheinau – Ortsteil Freistett
Ortenaukreis**

I. Bebauungsplan

**Menzbühnd
der Stadt Rheinau, OT Freistett**

Teil 2: Schriftliche Festsetzungen

als Textteil
zum Bebauungsplan Planstand: 12.07.2004

Planung:

Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe
Tel 0721-7569074
Fax 0721 - 7569073

Teil 2: Schriftliche Festsetzungen:

als Textteil

zum Bebauungsplan Planstand: 12.07.2004

A. Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen

1. Bestandteile:

zu I. Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil

- Lageplan, M 1: 500, i.d.F.V.12.07.04
- Gestaltungsplan
(Gestaltungs- und Grünordnungsplan), M 1: 500, i.d.F.V.12.07.04

2. Schriftliche Festsetzungen

i.d.F.V.12.07.04

- A. Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- D. Hinweise

3. Begründung

i.d.F.V.12.07.04

4. Anlage:

Geltungsbereich i.d.F.V.12.07.04

Zu II. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischem Teil

- Grünordnungsplan (als Teil des Gestaltungs- und Grünordnungsplanes)
M 1: 500 i.d.F.V.12.07.04

2. Schriftlichem Teil / Textteil

i.d.F.V.12.07.04

- A. Begründung
- B. Verbindliche Festsetzungen
- C. Hinweise

3. Anlagen:

Bestandsplan i.d.F.V.14.05.04
Eingriffs- und Ausgleichsbewertung i.d.F.V.14.05.04

2. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und des Gründordnungsplanes sind:

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 27. August 1997

inkl. Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl Teil 1 Nr. 5) vom 27.01.1998 zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl I S. 195)

2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466).

2.3 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl S. 2994)

2.4 Naturschutzgesetz (LNatSchG)

in der Fassung vom 29.03.1995 (GBI 1995 S. 385 – 416)

Und Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.12.1991 (GBI S. 849)

2.5 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der Fassung vom 18.12.1990

(BGBl. I 1991, S. 58).

2.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

vom 19.09.2001 (BGBl I Nr. 48)

2.7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI 1995 S. 617 – 651).

2.8 Gesetz über das Nachbarrecht (NGR)

in der Fassung vom 08.01.1996 (GBI 1996 Nr. 3 S. 54 – 61)

2.9 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03.10.1983 (GBI S. 578, berichtigt S. 720)

in der Fassung der letzten Änderung

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und Grünordnungsplanes „Menzbühnd“ ist im Lageplan mit schwarzem, unterbrochenem Band begrenzt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die Flurstücke: 2815, 2814, 2813/1, 2811/1, 2810/1, 2808/1, 2806, 2951, 2952, 2953, 2954/1, 2954/2, 2955 bis 2962.

Im Nordosten durch die Flurstücke: 3546/5, 3560.

Im Südosten durch die B 36.

Im Südwesten durch die Langestrongstraße.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213, Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.225,84 EUR geahndet werden.

5. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, des Grünordnungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen, sowie die bisherigen örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes als

Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. (§ 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO) festgesetzt.

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

Die Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 und § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 MI - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung Kindergarten

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

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenzen.

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 (2) 1 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen im Plan.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 (2) 2 BauNVO)

Geschossflächenzahl entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Gebäudehöhen entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen in Verbindung mit den Regelschnitten in der Legende des zeichnerischen Teils.

2.4.1 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Gebäudemitte.

2.4.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe FH wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Gebäudemitte.

2.4.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung DN wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil Erschließungsstraße festgesetzt.

2.4.4 Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Gebäudemitte.

Der Wert wird nach Beteiligung der Fachplanung Entwässerung festgelegt. ?

2.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Wandhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen und Sockelhöhen für jeweils beide Doppelhaushälften bzw. für alle Hauseinheiten in der Gruppe einheitlich zu gestalten und anzupassen.

Anbau-Bauland bei erster DH

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

WA und MI

o - offene Bauweise

(§ 22 (2) BauNVO)

Es sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche
(Baugrenzen, Baulinien)**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zulässig.

u. Baulinien + Zuschnitten → Ausnahme gem. § 34 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO
Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne § 5 (6) LBO sind ausnahmsweise zulässig. *→ Pavloisprünge bis 0,80m zulässig ohne Ausnahme § 5 (6) LBO (s. Ziffer 1.1 öBV)*

⇒ Entlang der B 36 ist ein Mindestabstand von 20 m vom Fahrbahnrand zwingend von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind einzuhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8. Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mülltonnenschränke, Geräteräume und Gartenlauben sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

9. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil.

9.1 Verkehrsflächen allgemeine Zweckbestimmung

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Fußweg, Radweg und Verkehrsgrün sowie Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsflächen, wird als unverbindliche Eintragung im zeichnerischen Teil dargestellt.

9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Lageplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsfläche mit besonderer Gestaltung dem Gehen, Radfahren sowie dem Kfz-Verkehr.

10. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Folgende Bereiche werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen:

Straßenbegleitende Grünflächen werden als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Auf den öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ wird je ein Kinderspielplatz angelegt. Die Aufstellung von Spielgeräten, Anpflanzungen und Geländemodellierungen sind vorgesehen.

Die wasserschutzrechtlichen Flächen (Entwässerungsgraben und Versickerungsfläche für Oberflächenentwässerung) sind Teil der Grünflächen im Nordosten und Nordwesten. Der Randbereich im Nordosten wird mit Obstbaumreihen und Hecken bepflanzt. Der Randbereich im Nordwesten wird mit Hecken bepflanzt. Diese Festsetzungen dienen der äußeren Eingrünung des Baugebietes.

Die öffentliche Grünfläche des Lärmschutzwalles im Süden dient der äußeren Eingrünung und des Immissionsschutzes des Baugebietes.

11. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

11.1 Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil Laubbäume gemäß Empfehlungen der Pflanzliste des Grünordnungsplanes anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Bepflanzung sind gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich erforderlicher Grenzabstände und der Verschattung aufgrund der zu erwartenden Höhenentwicklung zu beachten und einzuhalten.

11.2 Private Grünflächen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (bevorzugt widerstandsfähige Lokalsorte) gem. Artenliste anzupflanzen.

Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Vorgärten und die nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind einzugrünen.

Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

An Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Erschließungsflächen grenzen und nicht

Vorgärten sind, sind standortgerechte Hecken gemäß Empfehlungen der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

Auf privaten Grünflächen welche im Bereich des Lärmschutzwalls liegen, sind Einfriedigungen zulässig, deren Oberkante die Oberkante der Wallkrone nicht überschreitet.

Alle Pflanzgebote sind ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfüllen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte sind so auszusuchen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

11.3 Flächen für die Landwirtschaft

Auf den landwirtschaftlichen Flächen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist der Einsatz von Pestiziden nicht zulässig (Teilfläche Baumschule als Distanz- und Schutzfläche zum Baugebiet auf Flurstück Nr. 2806 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 2808/1 2810/1, 2811/1 und 2813/1).

Im Bereich dieser innerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedungen zulässig.

11.4 Pflanzgebote

Es werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

a. PG 1

Die mit dem Pflanzgebot 1 belegte öffentliche Grünfläche an nordöstlichen Rand ist mit Obstgehölzen entlang des Entwässerungsgrabens und im Randbereich der Versickerungsfläche zu bepflanzen.

b. PG 2

Die mit dem Pflanzgebot 2 belegte öffentliche Grünfläche am nordwestlichen Rand ist mit Schlehenhecken entlang des südlichen Böschungsbereiches des nordwestlichen Entwässerungsgrabens zu bepflanzen. Die Pflanzbreite soll mind. 2 m auf privaten Grundstücksflächen und mind. 1,5 m am öffentlichen Grabenrand betragen.

c. PG 3

Die mit dem Pflanzgebot 3 belegte öffentliche Grünfläche am nordöstlichen Rand ist mit Schlehenhecken auf dem Geländestreifen zwischen dem Entwässerungsgraben und der Versickerungsfläche, sowie beidseitig entlang des Böschungsbereiches zu bepflanzen.

d. PG 4

Die mit dem Pflanzgebot 4 belegte öffentliche Grünfläche (Kinderarten) ist mit Obstgehölzen entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu bepflanzen.

Die Pflanzenauswahl ist gemäß den Empfehlungen der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu bestimmen.

11.5 Pflanzliste

Die Pflanzliste ist Bestandteil des Grünordnungsplanes.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen des nordwestlichen und nordöstlichen Entwässerungsgrabens sowie der nordöstlichen Versickerungsfläche sind so anzulegen, dass sie im Sinne des Punkt 12 (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wirksam sind und als Teil der Freiraumgestaltung wahrgenommen werden.

12.1 Flächen und Maßnahmen für Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser.

Die im Lageplan entsprechend bezeichneten Flächen (nordwestlicher und nordöstlicher Entwässerungsgraben sowie die nordöstlichen Versickerungsfläche), dienen der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Bei der technischen Planung sind die Gestaltungselemente, Bepflanzung, Geländemodellierung und Randausbildung bzw. Grabenverlauf im Sinne des Punkt 12 zu berücksichtigen und freiraumplanerisch aufeinander abzustimmen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen privater Gebäude, Wegen, Zufahrten und Freiflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen bzw. zu versickern.

12.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussbeiwert ist bei Wegen und Plätzen so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau soll entsprechend wasserdurchlässig sein. Dadurch können Bodenfunktionen teilweise erhalten und eine Grundwasserneubildung in geringem Umfang stattfinden. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren.

13. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Schalldämmung des Walls muss den Immissionsgrenzwerten für „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV 06.90) in allen möglichen Geschossen genügen.

Das Lärmschutzgutachten Nr. 3530/819 vom 16.04.04 gemäß Anlage wird Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen mit folgenden Festsetzungen:

- a. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche parallel zur B 36 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen mit den Mindesthöhen gemäß den Vorgaben des

Lärmschutzgutachtens des Ingenieurbüros Wolfgang Rink vom 16.04.04 zu errichten.

- b. Die aktive Lärmschutzmaßnahme gemäß Gutachten wird in Form eines Erdwalls erstellt. Der Abstand des Wallfußpunktes zur B 36 beträgt 2,50 m. Die zur B 36 orientierte Wallseite wird mit einer Böschungsneigung von 1: 1 erstellt. Der Erdwall wird mit einer Höhe von 5,0 m errichtet.
- c. Die Länge und Grundfläche des Lärmschutzwalls sind im zeichnerischen Teil festgesetzt (Planzeichen).
- d. Die Wallkrone wird mit einer Breite von 2,50 m erstellt um eine Befahrung mit Pflege- und Unterhaltsfahrzeugen sicherzustellen. Anfangs- und Endpunkte des Erdwalls werden so ausgebildet, dass die Böschung für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge befahrbar ist.
- e. Passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 sind laut Ergebnis des Schallschutzgutachtens im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes keine erforderlich (Die Teilbereiche für welche das Lärmschutzgutachten eine Überschreitung der zulässigen Referenzwerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (4) feststellt, sind als Mischgebiet geplant).

14. Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 (2) BauGB)

Die Festsetzung der Geländehöhen und der Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes als

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 74 LBO festgesetzt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei der Gestaltung der Gebäude und Fassaden sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 (1-2) LBO zu beachten:

Grelle Farben oder stark reflektierende Metallteile oder -flächen an den Außenwänden sind zu vermeiden. Großflächige Metallbekleidungen von Fassaden sind ebenfalls zu vermeiden, da diese zu Störungen der Empfangsqualität von Rundfunk- und Fernsehsendern führen können (Antennenempfang).

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung aufeinander anzugleichen.

Gargagen und Nebengebäude sind in Farbe und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

Abfallsammelbehälter sind in den Gebäuden oder Nebenanlagen oder hinter entsprechend gestalteten Pflanzungen unterzubringen.

1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer und versetzte Pultdächer.

(z.B. Turmwindböschung)
Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden.

gem. § 56(3) LBO!
Verschiedene Dachflächen des Hauptdaches müssen die gleiche Neigung haben.

Dachneigung Einzelhäuser:

Die Dachneigung bei Einzelhäusern darf 35 - 45° betragen.

Dachneigung Doppelhäuser und Hausgruppen:

Die Dachneigung bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss 45° betragen.

z.B. Ausnahme § 56(3) LBO i.V. Anbaubauweise
Es können auch Dachneigungen von 35 - 45° zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die benachbarten (angrenzenden) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen.

First- und Wandhöhen Einzelhäuser:

Die First- und Wandhöhe bei Einzelhäusern darf in folgenden Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen betragen.

Bereich Nr. 1 Wandhöhe bis zu 4,80 m / Firsthöhe bis zu 8,80 m

Bereich Nr. 2 – 4 und Nr.6 Wandhöhe von 4,80 m bis zu 6,50 m /
Firsthöhe von 8,80 m bis zu 10,50 m

First- und Wandhöhen Doppelhäuser und Hausgruppen:

Die First- und Wandhöhe bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss in folgenden Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen betragen:

Bereich Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 6 Wandhöhe max. 6,50 m / Firsthöhe max. 10,50 m

Es können für Doppelhäusern und Hausgruppen auch Wandhöhen von 4,80 m bis zu 6,50 m und Firsthöhen von 8,80 m bis zu 10,50 m zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die benachbarten (angrenzenden) Dächer die gleichen Wand- und Firsthöhen aufweisen.

Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu insgesamt 1/3 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen.

Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit ist nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig.

Dachvorsprünge

Dachvorsprünge bis 0,80 m sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinie zulässig.

*→ ohne Ausnahme, siehe
hier 3. oder 4. Bsp.*

Dachaufbauten

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

Materialien im Dachbereich

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Kollektoren) sind zulässig und in die Dachflächen zu integrieren.

Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

1.2 Dachgestaltung der Nebengebäude und Garagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Soweit Garagen/Nebenanlagen nicht in die Hauptbaukörper integriert oder angebaut werden, sind sie mit Satteldächern der Neigung des Hauptdaches zu versehen.

*(Garagen nicht geregelt, d.h. greift nicht
im Gegensatz zu Geltungsbereich in
1. Änderung Bpl)*

Flachdächer auf Garagen können als Ausnahme zugelassen werden.

Dachneigungen unter 10° sind zu begrünen.

Evtl. geplante unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind mit mind. 60 cm Erdüberdeckung zu überschütten und zu begrünen.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun zulässig.

vgl. Aussagen der Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 11.2

2.1 Sichtschutzeinrichtungen

Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Terrassen sind mit einer Höhe von 1,50 m zwischen den Grundstücken als Hecke mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun und innerhalb der Baugrenzen auch als verputzte Mauer zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Fläche

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.

Die Versiegelung der nicht durch Bauwerke oder sonstige Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken ist zu vermeiden.

Parkflächen, Wege, notwendige Zufahrten und sonstige Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Empfohlen werden wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen.

Alle anderen Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Für die Rückhaltung der unverschmutzten Niederschlagswasser sind private Anlagen zur privaten Rückhaltung zulässig und empfohlen (Zisternen).

D. Hinweise und Empfehlungen
zum Bebauungsplan „Menzbühnd“

Fassung zur Offenlage

1. Erschließungsmaßnahmen

Zur Koordinierung der Versorgungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen. Das Leitungsnetz soll als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut werden. Der Versorgungsträger behält sich eine oberirdische Verlegung vor (Abhängigkeit von zeitlicher Koordinierung und Abstimmung).

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 sind bauliche Anlagen grundsätzlich so zu planen, dass sie über dem höchsten bekannten Grundwasserstand liegen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. 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.

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

Die Grundwasserhöhe (hoher GW-Stand) liegt gemäß Grundwassergleichenplan auf ca. 128,72 m ü.NN.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei den Messungen der höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Die vorhandene Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt ca. 129,0 – 131,0 m ü NN. Das geplante Straßenniveau weist eine mittlere Höhe von ca. 130,5 NN auf (Westlich an der B 36 ca. 132,0 NN, östlich im Bereich des Grabens ca. 129,2 NN, Nordwestlich an der Langesträngstraße ca. 130,0 m)

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

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.

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 über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Im Falle von Brauchwassernutzung, nur für WC-Spülung, ist eine besondere Vereinbarung über die Anschlussbedingungen zum Betrieb von Regenwassersammelanlagen mit dem Erschließungs- bzw. Entsorgungsträger erforderlich.

Wenn das Grundstück an eine der öffentlichen Grünflächen an dem Rand des Wohngebietes mit Bachlauf grenzt, kann der Überlauf auch über Feuchtsenken (Versickerungsmulden) auf diesen Grünflächen in den Bachlauf eingeleitet werden. Hierfür ist eine Genehmigung einzuholen.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist hinzuzuziehen.

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

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 (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.

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

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

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem Oberlandwerk Achem rechtzeitig mitzuteilen.

12. Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

13. Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung).

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.

Aufgestellt,
Karlsruhe, den 12.07.2004

Metzger + Renner-Motz
Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Karlsruhe, den 12.07.2004

.....
Planer

Metzger
Renner-Motz

Rheinau, den ..19..07..2004.....

(Oberle)

Bürgermeister



Stadt Rheinau

Ortsteil Freistett

Ortenaukreis

Zu I. Bebauungsplan „Menzbühnd“

Stand 12.07.2004

Teil 3: Begründung (gem. folgende Seiten 1 – 10)



Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Stadt Rheinau-Freistett

Ortenaukreis

Zu I: Bebauungsplan

Teil 3: Begründung

**zum
Bebauungsplan „Menzbühnd“ und zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen
Festsetzungen zum Bebauungsplan „Menzbühnd“**

(Planungsstand des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen: 12.07.2004)

1. Erfordernis der Planaufstellung

In Freistett sind die Wohnbaulandreserven nahezu ausgeschöpft. Deshalb wurde nach einer verfügbaren Fläche für eine Erweiterung der Wohnbauflächen gesucht und im Gewann „Menzbühnd“ als Erweiterung des Baugebietes „Langesträng“ gefunden. Für diese, auf Freistett bezogene, große Wohnbaufläche von ca. 9 ha wurde im Frühjahr 2003 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt.

Das Ergebnis des Wettbewerbs ist die Grundlage für den Bebauungsplan.

Ziel der Planung ist es, langfristig ein flexibles und entwicklungsfähiges städtebauliches Konzept festzulegen, das zukünftige Veränderungen in der Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht, das bei Bedarf abschnittsweise erschlossen werden kann und die Einbindung in die Landschaft sichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Areals am nordöstlichen Ortseingang von Freistett geschaffen werden.

Das Baugebiet „Menzbühnd“ bindet an den Bestand an und setzt die Wohnflächenentwicklung der vergangenen Jahre entlang einer im Flächennutzungsplan genannten Entwicklungsachse fort.

Das nordwestlich parallel zur B 36 gelegene Gebiet umfasst mehrere Grundstücke, welche für die Stadt Rheinau verfügbar sind.

Das Planungsgebiet kann über die Langesträngstraße (Planstraße) sowohl von der B 36 als auch aus dem Baugebiet „Schänzel“ verkehrstechnisch gut erschlossen werden.

2. Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für den Flächennutzungsplan wurde im Mai 2001 die 2. Offenlage durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung dieser Fläche wurden nicht vorgetragen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,32 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die Flurstücke: 2815, 2814, 2813/1, 2811/1, 2810/1, 2808/1, 2806, 2951, 2952, 2953, 2954/1, 2954/2, 2955 bis 2962.

Im Nordosten durch die Flurstücke: 3546/5, 3560.

Im Südosten durch die B 36.

Im Südwesten durch die Langesträngstraße (Planstraße).

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4. Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der freien Ackerflächen am nordöstlichen Ortseingang von Freistett geschaffen.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt von der B 36 oder aus dem vorhandenen Baugebiet „Langesträng“ kommend über die Langesträngstraße (Planstraße).

Von der Langesträngstraße erschließt eine in nordöstlicher Richtung verlaufende Straße die Tiefe des Baugebietes. Leichte Versätze und ein großes Angebot an öffentlichen Stellplätzen schaffen eine Verkehrsberuhigung.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt mit einer diese Straße mehrfach kreuzenden, mäanderförmigen Wohnstraße.

Hiermit werden Baufelder ähnlicher Größe umschrieben, die mit Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen bebaut werden können.

Mit der gewählten Erschließung werden alle geplanten Bauplätze, insbesondere auch die an den Rändern, ohne Sackgassen erschlossen.

Die Erschließung ist abgestimmt auf den Bedarf der geplanten Bebauung und in der Flächenbilanz sparsam.

Fuß- und Radwege ergänzen die Erschließungsstruktur, ermöglichen den Übergang zur freien Landschaft und schließen an das bereits vorhandene, gut ausgebaute Wegenetz zwischen den Ortsteilen an.

Höhenlage:

Die Höhenlage des Gebietes und des geplanten Straßen- und Erschließungsniveaus erfordert aus mehreren Gründen die Zulässigkeit von Bebauungen (Gebäudeunterkellerungen) im Grundwasserbereich bzw. im Grundwasserwechselbereich:

- a. Da die Erschließung des Gebietes an die vorh. Straßen- und Erschließungsinfrastruktur erforderlich wird, ist auch eine Angleichung der Höhenlage erforderlich. Das Straßen- und Erschließungsniveau wird jedoch auf die höchst mögliche Höhe angehoben.
- b. Ein Verzicht auf den Ausbau von Kellern würde die Ausweisung von zusätzlichen Abstellflächen im Gebiet erforderlich machen, da diese als Nutzflächen unverzichtbar und baurechtlich erforderlich sind.

Entsprechende Ersatzmaßnahmen würden zu einer Erhöhung der zulässigen Ausnutzung (GRZ, GFZ) bzw. zu einer Vergrößerung der Bauflächen durch sonstige Kellerersatzflächen und damit zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Planungsgebiet führen. Dies wiederum hätte eine höhere Belastung der Vorfluter zur Folge und wurde deshalb in der Planung nicht berücksichtigt.

Grünflächen:

Große, zusammenhängende private Grünflächen gliedern das Baugebiet und verzahnen es mit der Landschaft. Eine natürliche Durchlüftung wird gewährleistet, die das Kleinklima positiv beeinflusst. Lebensraum für Kleintiere wird geschaffen. Die Bepflanzung erfolgt entsprechend den Festsetzungen mit einheimischen standortgerechten Laub- und Obstgehölzen, Sträuchern und Hecken.

Der Siedlungsrand im Nordosten hat eine klare bauliche Ausformung, der Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche wird, wie im Flächennutzungsplan gefordert, mit ortsbildtypischen Streuobstwiesen gebildet. Sie sind entsprechend den Festsetzungen mit standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen.

Vorhandene Entwässerungsgräben der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten und werden ebenfalls als ortsbildtypisches Element in die Gesamtstruktur einbezogen. Der das Planungsgebiet von Süden nach Nord-Osten kreuzende Entwässerungsgraben wird verlegt und verläuft zukünftig im südlichen Bereich entlang der B36, im nord-östlichen Bereich entlang des Planungsgebietes und mündet wieder in den vorhandenen Graben ein.

Entlang der Entwässerungsgräben werden Grünstreifen angelegt.

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser kann ebenfalls den Entwässerungsgräben zugeführt werden.

Das vorhandene Biotop entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens wird in gleicher Größe an den nordöstlichen Rand im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche gelegt bzw. durch entsprechende Ausgleichsflächen entlang der Entwässerungs- und Versickerungsflächen ersetzt. Unter ökologischen Gesichtspunkten kann sich in der Randlage eine größere Artenvielfalt entwickeln als bei Beibehaltung des Standortes mitten im Planungsgebiet.

Das Gebiet wird gegliedert in klare Zonen der Bebauung und der Grünflächen (große zusammenhängende private Grünflächen).

Bauliche Nutzung:

Um den dörflichen Charakter des Planungsgebietes mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur zu erhalten und die erforderlichen Flächen des ruhenden Verkehrs zu reduzieren – auch zugunsten einer geringeren Versiegelung (geringere Einleitung von Oberflächenwasser) – wird die Zahl der

Wohneinheiten im Planungsgebiet auf 3 Wohneinheiten je Grundstück begrenzt.

Dem Bedarf entsprechend sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen möglich. Die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt.

Die festgelegte Bandbreite von Minimal- und Maximalhöhen ermöglicht eine eineinhalb-geschossige Bebauung – mit dem Ausbau des Dachgeschosses mit hohem Kniestock als Vollgeschoss - ebenso wie eine zweigeschossige Bebauung.

Die mögliche Anhebung des Erdgeschosses über das vorhandene Gelände (Ausbildung eines Sockels) kann einen Eingriff in das Grundwasser vermeiden.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht.

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

- die Nutzung der Solarenergie:
Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- 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.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Lärmschutzwall:

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird ein Lärmschutzwall entlang der B 36 errichtet, zwischen dem neuen Baugebiet und dem Straßenverlauf. Diese Lärmschutzanlagen sollen landschaftlich eingebunden werden und den Ortseingang Freistett aufwerten. Deshalb wird die Lärmschutzanlage als Erdwall mit einer straßenseitigen Neigung von 1:1 geplant. Die der Bebauung zugewandten Böschung ist im süd-westlichen Wallbereich ebenfalls mit 1:1 vorgesehen und ist im nord-östlichen Wallbereich flach auslaufend.

Die erforderliche Höhe des Lärmschutzwalles wurde durch ein Lärmschutzgutachten ermittelt. Der vorgesehene Wall berücksichtigt diese Höhen als Mindesthöhen. Seine geplante Höhe beträgt 5,0 m. Der Wallfuß liegt in einem Abstand von 2,50 m zum Fahrbahnrand. Die Wallkrone ist 2,50 m breit. Sie ist befahrbar für Pflegefahrzeuge, die jeweils auf Rampen an den abgeflachten Wallenden den Höhenunterschied zum angrenzenden Gelände überwinden können.

Je nach Art des verfügbaren Schüttgutes muss zur Stabilisierung und zur Lagesicherung der Böschungen Geotextil eingebaut werden. Die Begrünung auf der Straßenseite incl. Wallkrone

sollen als Rasenflächen ausgeführt werden. Dadurch wird die Gesamthöhe optisch begrenzt, was für die Sichtbeziehungen der angrenzenden Bebauungen vorteilhaft ist.

Die der Bebauung zugewandte Böschung kann ab ca. 2,0 m Höhe unterhalb der Wallkrone den angrenzenden Grundstücksflächen zugeschlagen werden. Diese Flächen können gärtnerisch genutzt und sollen von den Grundstückseigentümern gepflegt werden.

Die Errichtung des Erdwalles wird über ein bauordnungsrechtliches Baugenehmigungsverfahren gesondert beantragt und die zur Schüttung verwendeten Bodenmaterialien (Erdaushub, Recyclingmaterial) und deren Belastungskennwerte nach LAGA angegeben.

Passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 sind keine erforderlich. Die Teilbereiche für welche das Lärmschutzgutachten eine Überschreitung der zulässigen Referenzwerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (4) feststellt, sind als Mischgebiet geplant.

Bebauung im Planungsgebiet:

Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt

- ca. 89 Freistehende Einzelhäuser
- ca. 14 Doppelhäuser bzw. freistehende Einzelhäuser
- ca. 15 Häusern in Hausgruppen
und einem Kindergarten

für den Eigenbedarf von Freistett.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes im Bereich der Grünflächen am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes ist als Ergänzung zu dem bereits im Planungsgebiet vorhandenen Kinderspielplatz im Nordwesten vorgesehen.

5. Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten (Anlage)

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG)

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten (Anlage)

6.1 Übergeordnete Planungen

6.1.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des regionalen Grundwasser Schonbereiches, aber außerhalb des regionalen Grünzuges.

6.1.2 Flächennutzungsplan

In der durchgeführten Landschaftsplanerischen Bewertung zum Flächennutzungsplan werden folgende Hinweise gegeben:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und –rückhaltung
- Grünstreifen längs der Gewässer
- Eingrünung des neuen Ortsrandes (Streuobstwiese)
- Berücksichtigung/Verlegung des vorhandenen Biotops
- Großzügige Durchgrünung des Baugebietes
- Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 36 (Lärmschutzwall)

6.1.3 Besonders geschätzte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop (Feldhecke), welches ausnahmsweise außerhalb des Planungsgebietes an anderer Stelle und in gleicher Größe als Ausgleichsmaßnahme erstellt wird. Der Ausgleichsstandort wird auf der Gemarkung der Stadt Rheinau noch gesucht. Dieser wird so gewählt, dass die zukünftige städtebauliche Entwicklung nicht eingeschränkt wird und der langfristige Bestand des Ausgleichsgebietes gesichert ist (vgl. textliche Aussagen des Grünordnungsplanes)

6.1.4 Europäisches Netz" Natura 2000"

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

6.2 Verbale Bewertung des Bestandes

Schutzgut Boden

Das regionale Rohstoffsicherungskonzept zum Regionalplan 95 (Nachtrag Kies und Sand) wird durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Planungsgebiet nicht tangiert. Aufgrund der erforderlichen Rücksichtnahme und den erforderlichen Schutzabständen zu der vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung im Baugebiet „Langesträng“ wäre eine Nutzung der

Rohstoffreserven im Bereich des Geltungsbereiches des Planungsgebietes „Menzbühnd“ ohnehin auszuschließen.

Weitere Aussagen sind in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

Bewertung der Bodenfunktion nach Heft 31 [Umweltministerium Baden-Württemberg]

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

Schutzgut Wasser

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

Schutzgut Klima

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

6.3 Verbale Bewertung des Eingriffs

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

6.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

6.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten

6.6 Verbale Bilanzierung

Ist in den textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes enthalten (Anlage)

7. Erschließung

7.1 Höhenlage

Die Höhenlage der Erschließung des Planungsgebietes wird an die Höhenlage des bestehenden Straßen- und Erschließungsniveaus in der Lange Sträng Straße angepasst.

7.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt von der B 36 oder aus dem vorhandenen Baugebiet „Langesträng“ kommend über die Langesträngstraße (Planstraße).

Von der Langesträngstraße erschließt eine in nordöstlicher Richtung verlaufende Straße die Tiefe des Baugebietes. Leichte Versätze und ein großes Angebot an öffentlichen Stellplätzen

schaffen eine Verkehrsberuhigung.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt mit einer diese Straße mehrfach kreuzenden, mäanderförmigen Wohnstraße.

Diese in der Flächenbilanz sparsame Erschließung bildet keine Sackgassen (Müllfahrzeuge, LKWs) und schafft eine gute Orientierung innerhalb des Baugebietes.

Öffentliche Stellplätze sind an der in nordöstlicher Richtung verlaufenden Straße als Längs- und Querparker angeordnet. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Baugebietes „Langensträng“. Die erforderlichen Leitungen sind in den neuen Straßen zu verlegen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein aufzubauendes Kabelnetz mit Anschluss an den Bestand.

Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Regenwasserentwässerung

Regenwasserentwässerung siehe separater Erläuterungsbericht IB Zink (Anlage).

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 11,3 ha	100,0 %
----------------------	--------------------	----------------

Verkehrsflächen:

Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 2,01 ha	17,81 %
------------------------------------	--------------------	----------------

Straßenflächen Langestragstraße	ca. 0,17 ha
Planstraße A	ca. 0,15 ha
Gemischt genutzte Flächen	ca. 0,77 ha
Fuß- und Radwege	ca. 0,39 ha
Verkehrsgrün	ca. 0,31 ha
Landwirtschaftliche Wege	ca. 0,15 ha
Ruhender Verkehr	ca. 0,07 ha

Flächen für Allgemeinbedarf	ca. 0,49 ha	4,25 %
------------------------------------	--------------------	---------------

Grünflächen	ca. 1,58 ha	14,01 %
--------------------	--------------------	----------------

Lärmschutzwall	ca. 0,74 ha	(6,52 %)
Spielplätze	ca. 0,10 ha	(0,94 %)
Wasserwirtschaftliche Flächen	ca. 0,74 ha	(6,54 %)

Landwirtschaftliche Flächen:

	ca. 0,28 ha	2,48 %
--	--------------------	---------------

Wohnbauflächen:

Reines + Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet	ca. 6,95 ha	61,45 %
--	--------------------	----------------

davon als geplante Bebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

WA: Einzelhäuser: 88 Stück	ca. 56.552 m ²	Grundstücksgröße ca. 624 m ² (525 – 1141 m ²)
WA: Doppelhäuser: 14 Stück	ca. 5.951 m ²	Grundstücksgröße ca. 425 m ² (350 – 567 m ²)
WA: Reihenhäuser: 15 Stück	ca. 5.580 m ²	Grundstücksgröße ca. 372 m ² (227 – 465 m ²)
(inkl. Gemeinschaftsflächen	ca. 1.014,33 m ²)	

MI: Einzelhäuser: 4 Stück	ca. 2.430 m ²	Grundstücksgröße ca. 607 m ² (570 – 658 m ²)
---------------------------	--------------------------	---

Gesamt:	121 Stück	ca. 69.512 m²
----------------	------------------	---------------------------------

9. Kostenschätzung

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

10. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für:

Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

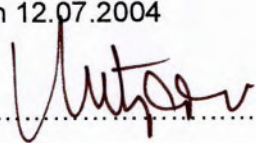
Aufgestellt,

Karlsruhe, den 12.07.2004

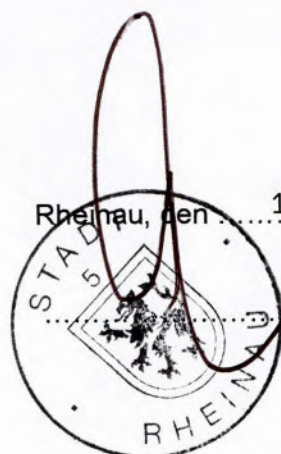
Metzger + Renner-Motz,
Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Karlsruhe, den 12.07.2004

Planer


.....


Rheinau, den 19.07.2004
.....
(Oberle)
.....
Bürgermeister



Stadt Rheinau

Ortsteil Freistett

Ortenaukreis

Zu I. Bebauungsplan „Menzbühnd“

Stand 12.07.2004

Teil 4: Anlagen



Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Flächenermittlung

FLÄCHENERMITTLUNG Baugebiet Menzbühnd:																			
A. Wohnbauflächen																			
Grundstück		Fläche Grundstück		GRZ		Fläche GRZ		GFZ		Baufenster Gebäude			Baufenster Nebengebäude			G + NG		GRZ*1,5	
		als WA		als MI						Breite Tiefe Fläche			Breite Tiefe Fläche						
Einfamilienhäuser																			
1	1	855,85	m²		0,2	171,17	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	256,76
	2	739,21	m²		0,2	147,84	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	221,76
	3	688,90	m²		0,2	137,78	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	206,67
	4	758,32	m²		0,2	151,66	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	227,50
	5	809,88	m²		0,2	161,98	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	242,96
	6	657,84	m²		0,2	131,57	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	197,35
	7	697,44	m²		0,2	139,49	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	209,23
	8	750,70	m²		0,2	150,14	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	225,21
	9	528,72	m²		0,2	105,74	m²	0,4	14,50	12,00	174,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	174,00	m²	158,62
	10	580,50	m²		0,2	116,10	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	216,00	m²	174,15
	11	580,50	m²		0,2	116,10	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	216,00	m²	174,15
	12	562,80	m²		0,2	112,56	m²	0,4	15,50	12,00	186,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	186,00	m²	168,84
	13	558,09	m²		0,2	111,62	m²	0,4	14,50	12,00	174,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	174,00	m²	167,43
	14	548,25	m²		0,2	109,65	m²	0,4	17,00	12,00	204,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	204,00	m²	164,48
	15	564,37	m²		0,2	112,87	m²	0,4	17,50	12,00	210,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	210,00	m²	169,31
	16	579,44	m²		0,2	115,89	m²	0,4	16,00	12,00	192,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	192,00	m²	173,83
	17	598,58	m²		0,2	119,72	m²	0,4	18,25	12,00	219,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	219,00	m²	179,57
	18	564,37	m²		0,2	112,87	m²	0,4	17,50	12,00	210,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	210,00	m²	169,31
	19	580,50	m²		0,2	116,10	m²	0,4	17,00	12,00	204,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	204,00	m²	174,15
	20	595,31	m²		0,2	119,06	m²	0,4	17,17	12,00	206,04	m²	0,00	0,00	0,00	m²	206,04	m²	178,59
	21	581,10	m²		0,2	116,22	m²	0,4	15,00	12,00	180,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	180,00	m²	174,33
	22	634,46	m²		0,2	126,89	m²	0,4	19,00	12,00	228,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	228,00	m²	190,34
	23	634,46	m²		0,2	126,89	m²	0,4	19,00	12,00	228,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	228,00	m²	190,34
	24	667,85	m²		0,2	133,57	m²	0,4	17,94	12,00	215,28	m²	0,00	0,00	0,00	m²	215,28	m²	200,36
	25	645,58	m²		0,2	129,12	m²	0,4	19,50	12,00	234,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	234,00	m²	193,67
	26	645,58	m²		0,2	129,12	m²	0,4	19,50	12,00	234,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	234,00	m²	193,67
	27	660,79	m²		0,2	132,16	m²	0,4	17,96	12,00	215,52	m²	0,00	0,00	0,00	m²	215,52	m²	198,24
	28	622,83	m²		0,2	124,57	m²	0,4	16,07	12,00	192,84	m²	0,00	0,00	0,00	m²	192,84	m²	186,85
	29	628,88	m²		0,2	125,78	m²	0,4	19,50	12,00	234,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	234,00	m²	188,66
	30	628,88	m²		0,2	125,78	m²	0,4	19,50	12,00	234,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	234,00	m²	188,66
	31	631,19	m²		0,2	126,24	m²	0,4	17,61	12,00	211,32	m²	0,00	0,00	0,00	m²	211,32	m²	189,36
	32	607,01	m²		0,2	121,40	m²	0,4	17,38	12,00	208,56	m²	0,00	0,00	0,00	m²	208,56	m²	182,10
	33	612,75	m²		0,2	122,55	m²	0,4	19,00	12,00	228,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	228,00	m²	183,83
	34	612,75	m²		0,2	122,55	m²	0,4	19,00	12,00	228,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	228,00	m²	183,83
	35	627,45	m²		0,2	125,49	m²	0,4	17,61	12,00	211,32	m²	0,00	0,00	0,00	m²	211,32	m²	188,24
	36	573,57	m²		0,2	114,71	m²	0,4	17,00	15,00	255,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	255,00	m²	172,07
	37	605,00	m²		0,2	121,00	m²	0,4	20,00	15,00	300,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	300,00	m²	181,50
	38	599,00	m²		0,2	119,80	m²	0,4	16,12	15,00	241,80	m²	0,00	0,00	0,00	m²	241,80	m²	179,70
	39		m²	570,22	0,2	114,04	m²	0,4	17,00	15,00	255,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	255,00	m²	171,07
	40		m²	610,64	0,2	122,13	m²	0,4	19,00	15,00	285,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	285,00	m²	183,19
	41		m²	590,43	0,2	118,09	m²	0,4	16,06	15,00	240,90	m²	0,00	0,00	0,00	m²	240,90	m²	177,13

	Grundstück	Fläche Grundstück		GRZ	Fläche GRZ		GFZ	Baufenster Gebäude			Baufenster Nebengebäude			G + NG		GRZ*1,5			
		als WA	als MI		Breite	Tiefe		Fläche	Breite	Tiefe	Fläche	G	NG						
		42	m²	658,05	0,2	131,61	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	197,42
		43	730,71	m²	0,2	146,14	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	219,21
		44	705,12	m²	0,2	141,02	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	211,54
		45	680,48	m²	0,2	136,10	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	204,14
		46	717,02	m²	0,2	143,40	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	215,11
		47	697,00	m²	0,2	139,40	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	209,10
		48	651,48	m²	0,2	130,30	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	195,44
		49	687,40	m²	0,2	137,48	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	206,22
		50	738,00	m²	0,2	147,60	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	221,40
		51	764,23	m²	0,2	152,85	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	229,27
		52	713,93	m²	0,2	142,79	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	214,18
		53	735,39	m²	0,2	147,08	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	220,62
		54	1.003,76	m²	0,2	200,75	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	4,00	8,00	32,00	m²	248,00	m²	301,13
		55	587,22	m²	0,2	117,44	m²	0,4	16,25	12,00	195,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	195,00	m²	176,17
		56	572,44	m²	0,2	114,49	m²	0,4	17,75	12,00	213,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	213,00	m²	171,73
		57	572,40	m²	0,2	114,48	m²	0,4	17,75	12,00	213,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	213,00	m²	171,72
		58	581,00	m²	0,2	116,20	m²	0,4	15,25	12,00	183,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	183,00	m²	174,30
		59	587,28	m²	0,2	117,46	m²	0,4	16,25	12,00	195,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	195,00	m²	176,18
		60	588,47	m²	0,2	117,69	m²	0,4	18,25	12,00	219,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	219,00	m²	176,54
		61	604,75	m²	0,2	120,95	m²	0,4	18,75	12,00	225,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	225,00	m²	181,43
		62	618,18	m²	0,2	123,64	m²	0,4	17,75	12,00	213,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	213,00	m²	185,45
		63	638,77	m²	0,2	127,75	m²	0,4	17,84	12,00	214,08	m²	0,00	0,00	0,00	m²	214,08	m²	191,63
		64	645,00	m²	0,2	129,00	m²	0,4	20,00	12,00	240,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	240,00	m²	193,50
		65	661,12	m²	0,2	132,22	m²	0,4	20,50	12,00	246,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	246,00	m²	198,34
		66	673,40	m²	0,2	134,68	m²	0,4	17,66	12,00	211,92	m²	0,00	0,00	0,00	m²	211,92	m²	202,02
		67	638,70	m²	0,2	127,74	m²	0,4	17,84	12,00	214,08	m²	0,00	0,00	0,00	m²	214,08	m²	191,61
		68	645,00	m²	0,2	129,00	m²	0,4	20,00	12,00	240,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	240,00	m²	193,50
		69	645,00	m²	0,2	129,00	m²	0,4	20,00	12,00	240,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	240,00	m²	193,50
		70	662,32	m²	0,2	132,46	m²	0,4	17,16	12,00	205,92	m²	0,00	0,00	0,00	m²	205,92	m²	198,70
		71	619,15	m²	0,2	123,83	m²	0,4	17,52	12,00	210,24	m²	0,00	0,00	0,00	m²	210,24	m²	185,75
		72	628,87	m²	0,2	125,77	m²	0,4	19,50	12,00	234,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	234,00	m²	188,66
		73	663,36	m²	0,2	132,67	m²	0,4	20,57	12,00	246,84	m²	0,00	0,00	0,00	m²	246,84	m²	199,01
		74	702,63	m²	0,2	140,53	m²	0,4	17,41	12,00	208,92	m²	0,00	0,00	0,00	m²	208,92	m²	210,79
		75	598,71	m²	0,2	119,74	m²	0,4	15,60	12,00	187,20	m²	0,00	0,00	0,00	m²	187,20	m²	179,61
		76	628,85	m²	0,2	125,77	m²	0,4	19,50	12,00	234,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	234,00	m²	188,66
		77	631,04	m²	0,2	126,21	m²	0,4	19,57	12,00	234,84	m²	0,00	0,00	0,00	m²	234,84	m²	189,31
		78	628,21	m²	0,2	125,64	m²	0,4	14,33	12,00	171,96	m²	0,00	0,00	0,00	m²	171,96	m²	188,46
		79	569,95	m²	0,2	113,99	m²	0,4	15,00	14,00	210,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	210,00	m²	170,99
		80	548,23	m²	0,2	109,65	m²	0,4	17,00	14,00	238,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	238,00	m²	164,47
		81	564,34	m²	0,2	112,87	m²	0,4	17,50	14,00	245,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	245,00	m²	169,30
		82	564,32	m²	0,2	112,86	m²	0,4	17,50	14,00	245,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	245,00	m²	169,30
		83	553,87	m²	0,2	110,77	m²	0,4	15,58	14,00	218,12	m²	0,00	0,00	0,00	m²	218,12	m²	166,16
		84	671,02	m²	0,2	134,20	m²	0,4	13,00	14,00	182,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	182,00	m²	201,31
		85	671,01	m²	0,2	134,20	m²	0,4	15,00	14,00	210,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	210,00	m²	201,30
		86	667,45	m²	0,2	133,49	m²	0,4	15,00	14,00	210,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	210,00	m²	200,24
		87	1.141,74	m²	0,2	228,35	m²	0,4	20,00	12,00	240,00	m²	5,94	8,00	47,52	m²	287,52	m²	342,52

Metzger + Renner-Motz
Freie Architekten

Flächenermittlung

Grundstück		Fläche Grundstück		GRZ	Fläche GRZ		GFZ	Bauflüster Gebäude			Bauflüster Nebengebäude			G + NG		GRZ*1,5		
		als WA	als MI		Breite	Tiefe		Fläche	Breite	Tiefe	Fläche							
	88	525,63	m²	0,2	105,13	m²	0,4	13,00	10,50	136,50	m²	6,00	6,00	36,00	m²	172,50	m²	157,69
	89	573,85	m²	0,2	114,77	m²	0,4	13,00	10,50	136,50	m²	6,00	6,00	36,00	m²	172,50	m²	172,16
	90	635,27	m²	0,2	127,05	m²	0,4	18,00	12,00	216,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	216,00	m²	190,58
Summe Einfamilienhäuser		54.916,50	m²	2.429,34	m²	617,04	m2 Grundstücksgröße im Mittel											
Einfamilien- bzw. Doppelhäuser		DH																
2	1	350,26	m²	0,3	105,08	m²	0,6	9,00	15,00	135,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	135,00	m²	157,62
	2	396,66	m²	0,3	119,00	m²	0,6	9,00	15,00	135,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	135,00	m²	178,50
	3	376,51	m²	0,3	112,95	m²	0,6	11,60	14,00	162,40	m²	0,00	0,00	0,00	m²	162,40	m²	169,43
	4	401,28	m²	0,3	120,38	m²	0,6	11,40	14,00	159,60	m²	0,00	0,00	0,00	m²	159,60	m²	180,58
	5	400,68	m²	0,3	120,20	m²	0,6	10,33	14,00	144,62	m²	0,00	0,00	0,00	m²	144,62	m²	180,31
	6	420,91	m²	0,3	126,27	m²	0,6	9,67	14,00	135,38	m²	0,00	0,00	0,00	m²	135,38	m²	189,41
	7	397,31	m²	0,3	119,19	m²	0,6	10,33	14,00	144,62	m²	0,00	0,00	0,00	m²	144,62	m²	178,79
	8	446,38	m²	0,3	133,91	m²	0,6	10,67	14,00	149,38	m²	0,00	0,00	0,00	m²	149,38	m²	200,87
	9	291,46	m²	0,3	87,44	m²	0,6	9,98	14,00	139,72	m²	0,00	0,00	0,00	m²	139,72	m²	131,16
	10	357,93	m²	0,3	107,38	m²	0,6	12,00	14,00	168,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	168,00	m²	161,07
	11	423,68	m²	0,3	127,10	m²	0,6	12,00	14,00	168,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	168,00	m²	190,66
	12	555,91	m²	0,3	166,77	m²	0,6	13,50	14,00	189,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	189,00	m²	250,16
	13	564,60	m²	0,3	169,38	m²	0,6	12,50	14,00	175,00	m²	0,00	0,00	0,00	m²	175,00	m²	254,07
	14	567,29	m²	0,3	170,19	m²	0,6	12,51	14,00	175,14	m²	0,00	0,00	0,00	m²	175,14	m²	255,28
Summe DH		5.950,86	m²		425,06	m2 Grundstücksgröße im Mittel												
Reihenhäuser		RH																
3	1	269,97	m²	0,3	80,99	m²	0,6	6,50	15,00	97,50	m²	2,50	6,00	15,00	m²	112,50	m²	121,49
	2	239,06	m²	0,3	71,72	m²	0,6	7,50	15,00	112,50	m²	2,50	6,00	15,00	m²	127,50	m²	107,58
	3	270,94	m²	0,3	81,28	m²	0,6	6,50	15,00	97,50	m²	2,50	6,00	15,00	m²	112,50	m²	121,92
	4	316,88	m²	0,3	95,06	m²	0,6	6,94	16,00	111,04	m²	2,50	6,00	15,00	m²	126,04	m²	142,60
	5	227,48	m²	0,3	68,24	m²	0,6	6,50	16,00	104,00	m²	2,50	6,00	15,00	m²	119,00	m²	102,37
	6	227,44	m²	0,3	68,23	m²	0,6	6,50	16,00	104,00	m²	2,50	6,00	15,00	m²	119,00	m²	102,35
	7	316,99	m²	0,3	95,10	m²	0,6	7,06	16,00	112,96	m²	2,50	6,00	15,00	m²	127,96	m²	142,65
	8	355,18	m²	0,3	106,55	m²	0,6	8,80	15,00	132,00	m²	2,50	6,00	15,00	m²	147,00	m²	159,83
	9	247,51	m²	0,3	74,25	m²	0,6	7,50	15,00	112,50	m²	2,50	6,00	15,00	m²	127,50	m²	111,38
	10	247,52	m²	0,3	74,26	m²	0,6	7,50	15,00	112,50	m²	2,50	6,00	15,00	m²	127,50	m²	111,38
	11	352,80	m²	0,3	105,84	m²	0,6	8,19	15,00	122,85	m²	2,50	6,00	15,00	m²	137,85	m²	158,76
	12	420,79	m²	0,3	126,24	m²	0,6	7,94	16,00	127,04	m²	2,50	6,00	15,00	m²	142,04	m²	189,36
	13	307,33	m²	0,3	92,20	m²	0,6	6,50	16,00	104,00	m²	2,50	6,00	15,00	m²	119,00	m²	138,30
	14	300,79	m²	0,3	90,24	m²	0,6	6,50	16,00	104,00	m²	2,50	6,00	15,00	m²	119,00	m²	135,36
	15	465,26	m²	0,3	139,58	m²	0,6	9,06	16,00	144,96	m²	2,50	6,00	15,00	m²	159,96	m²	209,37
					372,02	m2 Grundstücksgröße im Mittel												
	16	483,85	m2	Gemeinschaftsflächen Wege und Parkierung														
	17	530,58	m2	Gemeinschaftsflächen Wege und Parkierung														
Summe RH		5.580,37	m²															

Flächenermittlung

[illegible]

Flächenermittlung

**Stadt Rheinau
Stadtteil Freistett**

**Erschließung Baugebiet „Menzbühnd“
Entwässerung**

Zwischenbericht zum Bebauungsplan

Lauf; 8. April 2004 Ba/Schn/we

=ZiNK=
INGENIEURE

Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Bestehende Entwässerungsverhältnisse	3
3. Geplante Entwässerungsverhältnisse.....	4
3.1 Ableitung der Schmutzwasserabflüsse.....	4
3.2 Ableitung der Oberflächenabflüsse	4
3.3 Verlegung Entwässerungsgräben	4
3.4 Regenwasserversickerung.....	5
4. Schmutzwasserabfluss.....	6
5. Regenwasserabfluss	7
5.1 derzeitiger Oberflächenabfluss.....	7
5.2 künftiger Oberflächenabfluss (erschlossenes Baugebiet).....	7
6. Grundwasserverhältnisse	8

1. Allgemeines

Die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg beabsichtigt die Erschließung des Baugebietes „Menzbühnd“ in Rheinau-Freistett.

Das Plangebiet erstreckt sich nordöstlich von Rheinau-Freistett, nordwestlich der B 36 auf einer Fläche von insgesamt ca. 10,6 ha.

In dieser Fläche enthalten sind neben dem zukünftigen, allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche rund 6,2 ha

- ca. 1,6 ha Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün) sowie
- 0,5 ha Fläche für den Allgemeinbedarf und
- rund 2,3 ha Grünflächen zur Anlage des Lärmschutzwalles westlich der B 36, Streuobstwiesen und das Biotop

Nachfolgend werden die erforderlichen Entwässerungsanlagen beschrieben und das Entwässerungskonzept dargestellt.

2. Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Das Baugebiet „Menzbühnd“ schließt sich in nordöstlicher Richtung an die bestehende Wohnbebauung des Stadtteiles Freistett an. Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher als Vorfluter der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Einzugsgebietsfläche südöstlich der B 36 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,4 km² dient. Nach der Querung der B 36 im Bereich der Parkplätze (Rechteckquerschnitt 1,0 x 1,0 m) verläuft dieser Entwässerungsgraben ca. 200 m in nördlicher Richtung.

Der am nordwestlichen Randbereich des Plangebietes entlang des bestehenden Wirtschaftsweges verlaufende Entwässerungsgraben dient zur Entwässerung einer kleinen landwirtschaftlich genutzten Fläche. Dieser Entwässerungsgraben ist an den Graben südöstlich der B 36 angeschlossen und mündet ca. 1,2 km nordöstlich des Baugebietes in einen alten Baggersee (Freistett – kleiner Wehrhag). Es ist keine weitere Vorflut vorhanden.

3. Geplante Entwässerungsverhältnisse

3.1 Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Die Entwässerung des Baugebietes „Menzbühnd“ ist im Trennverfahren geplant. Das Schmutzwasser ist in einem separaten Kanal zu sammeln und der bestehenden Schmutzwasserkanalisation in der Langesträngstraße zuzuführen.

3.2 Ableitung der Oberflächenabflüsse

Durch die Versiegelung von derzeit unbebauten Flächen ist zukünftig von einem erheblich größeren Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet auszugehen, welcher nicht an das weiterführende Grabensystem abgegeben werden kann. Von maßgeblicher Bedeutung ist im vorliegenden Fall auch die Tatsache, dass der Entwässerungsgraben ca. 1,2 km nordöstlich des geplanten Baugebietes in einen alten Baggersee mündet und bisher dem Graben nur Oberflächenwasser aus unbebauten Gebieten zugeführt wurde. Aus diesem Grunde ist eine Versickerung der Abflüsse aus dem Baugebiet „Menzbühnd“ geplant. Die zentrale Versickerungsanlage ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 3546/5 am nordöstlichen Randbereich des Plangebietes zu erstellen.

Der Oberflächenabfluss wird in einem separaten Kanalnetz gesammelt und der zentralen Versickerungsanlage am nordöstlichen Randbereich des Baugebietes zugeführt.

Die Grundstücke entlang der Langesträngstraße werden an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Die nordwestlichen Grundstücke entwässern zum bestehenden Graben entlang des Wirtschaftsweges, welcher in Teilbereichen angepasst bzw. neu hergestellt werden muss. Dieser Entwässerungsgraben, welcher zur Entwässerung der nordwestlich des Plangebietes gelegenen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche dient, wird an das Versickerungsbecken angeschlossen. Im Bereich des Hauptsammlers im nördlichen Verbindungsweg wird eine Notentlastung zu dem neu herzustellenden Entwässerungsgraben geschaffen, so dass der weiterführende Regenwassersammler in einer kleineren Dimension ausgeführt werden kann.

3.3 Verlegung Entwässerungsgräben

Wie bereits erwähnt, ist der am nordwestlichen Randbereich des Plangebietes entlang des bestehenden Wirtschaftsweges verlaufende Entwässerungsgraben anzupassen und in einem Teilbereich neu herzustellen.

Vom bestehenden Regenwasserkanalnetz in der Langesträngstraße ist bei Kontrollschacht Nr. 753.2 eine Notentlastung zum Entwässerungsgraben geplant, welcher zum einen eine Entlastung des Kanalnetzes in der Langesträngstraße, zum anderen eine Entlastung des geplanten Versickerungsbeckens über den Graben vor Anspringen der Notentlastung ermöglicht.

Der Entwässerungsgraben, welcher derzeit innerhalb des Plangebietes verläuft, ist im Zuge der Realisierung des Baugebietes „Menzbühnd“ zur schadlosen Oberflächenwasserableitung der landwirtschaftlich genutzten Einzugsgebietsfläche an den Rand des Plangebietes zu verlegen. Dieser Entwässerungsgraben wird nicht an das geplante zentrale Versickerungsbecken angeschlossen.

3.4 Regenwasserversickerung

Wie bereits erwähnt, soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in einem separaten Kanalnetz gesammelt und zu einem zentralen Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 3546/5 am nordöstlichen Rand des Plangebietes abgeleitet werden. Das Versickerungsbecken mit Regenwasserrückhaltung wird für einen Bemessungsniederschlag mit einer Häufigkeit von $n = 0,5$ bis $n = 0,2$ ausgelegt. Das Becken wird für extreme Niederschlagsereignisse mit einer kleineren Häufigkeit mit einem Notüberlauf zum vorhandenen Entwässerungsgraben ausgebaut. Das Versickerungsbecken ist durch Abtrag der ca. 1,0 m starken Lehmschicht bis zum oberen Kieslager und durch Auftrag einer 30 cm starken, belebten Bodenschicht herzustellen. Die belebte Bodenschicht sowie das darunter liegende Kieslager weisen K_f – Werte von 10^{-4} bis 10^{-5} m/s auf.

Auf Grund des ungünstigen Flächenverhältnisses (angeschlossene, undurchlässige Fläche bezogen auf die Versickerungsfläche von annähernd 15) wird der eigentlichen Versickerungsanlage zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit ein Absetzbecken vorgeschaltet.

Nachfolgend werden für die geplante Versickerungsanlage die wesentlichen, technischen Kennwerte zusammengestellt:

angeschlossene undurchlässige Fläche	A_u	= 2,9 ha
Versickerungsfläche	A_s	= 0,2 ha
Häufigkeit	n	= $0,2 \text{ a}^{-1}$
erforderliches Speichervolumen	V	= 810 m ³
maximale Einstauhöhe	Z_M	= 0,40 m
Sohle Versickerungsbecken	S_o	= 128,35 m + NN
mittlerer, höchster GUS	MHW	= 127,35 m + NN

4. Schmutzwasserabfluss

Für das zu erschließende Neubaugebiet wird eine Einwohnerdichte von im Mittel 50 Einwohner je Hektar angenommen:

Allgemeines Wohngebiet ca. 6,2 ha

Schmutzwasseranfall $Q_s = 50 \text{ EW/ha} \cdot 6,2 \text{ ha} \cdot 0,004 \text{ l/s.EW} = 1,2 \text{ l/s}$

Fremdwasseranfall

Für den Fremdwasseranfall wird nach dem ATV Arbeitsblatt A 118 eine Fremdwasserabflussspende von 0,1 l/s.ha angenommen. Hieraus ermittelt sich:

$$Q_f = 6,2 \text{ ha} \cdot 0,1 \text{ l/s.ha} = 0,6 \text{ l/s}$$

Trockenwetterabfluss

Aus den vorherigen Zahlen ermittelt sich der Trockenwetterabfluss zu:

$$Q_t = Q_s + Q_f = 1,2 + 0,6 = 1,8 \text{ l/s}$$

Dieser Schmutzwasserabfluss wird über das geplante Schmutzwasserkanalnetz im Baugebiet in die bestehende Mischwasserkanalisation des Stadtteiles Freistett abgeleitet. Der Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation erfolgt in der Langesträngstraße. Die zusätzliche Abflusswassermenge ist als gering einzustufen und von der bestehenden Ortskanalisation ohne weiteren Nachweis erfassbar.

5. Regenwasserabfluss

5.1 derzeitiger Oberflächenabfluss

Das Baugebiet „Menzbühnd“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,6 ha. Auf Grund der geringen Geländeneigung im Plangebiet wird für die überschlägige Ermittlung des derzeitigen Oberflächenwasserabflusses von einer Abflussspende von rund 15 l/s.ha ausgegangen. Der derzeitige Oberflächenabfluss ermittelt sich somit zu rund 159 l/s.

5.2 künftiger Oberflächenabfluss (erschlossenes Baugebiet)

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich für das Plangebiet befestigte Flächen von insgesamt ca. 4,4 ha. Dies entspricht einem Befestigungsgrad von rund 41,2 %. Mit den vom deutschen Wetterdienst ermittelten Niederschlagshöhen und –spenden ergeben sich die zukünftigen Oberflächenabflüsse zu:

$$Q_{r15(1)} = 4,4 \text{ ha} \cdot 126,7 \text{ l/s.ha} \cong 558 \text{ l/s}$$

$$Q_{r15(0,5)} = 4,4 \text{ ha} \cdot 159,4 \text{ l/s.ha} \cong 702 \text{ l/s}$$

Wie den vorstehenden Ermittlungen zu entnehmen ist, liegt der zukünftige Abfluss aus dem Plangebiet deutlich über dem derzeitigen Wert von 159 l/s. Aus diesem Grund ist eine zentrale Versickerung der Oberflächenabflüsse aus dem Baugebiet „Menzbühnd“ geplant. Lediglich der Notüberlauf des Versickerungsbeckens wird an das weiterführende Grabensystem angeschlossen.

6. Grundwasserverhältnisse

Im Bereich des Baugebietes „Menzbühnd“ ist von folgenden Grundwasserständen auszugehen:

Bereich Südwest:

HGW	128,40 m+NN
MGW	127,20 m+NN
NGW	125,95 m+NN
HGW i.M.	127,70 m+NN

Bereich Nordost – Standort gepl. Versickerungsbecken Baugebiet:

HGW	127,95 m+NN
MGW	126,70 m+NN
NGW	125,92 m+NN
HGW i.M.	127,35 m+NN

Die geplante Höhe des Baugebietes beträgt ca. 130,50 bis 132,00 m+NN. Somit ergibt sich ein Abstand vom höchsten Grundwasserspiegel von 2,1 bis 3,6 m.

(Lauf, 08.04.04 Ba/Schn/we)

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Verteiler: Stand 12.07.2004

ABWÄGUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN in:

Vorgezogener Beteiligung		Offenlage	
Anregungen/Bedenken	Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Prinz-Eugen-Straße 2 77654 Offenburg	13.10.03 Bedenken / Hinweise: 1. Bebauung problematisch bewertet 2. Hinweis auf Einspruch im Flächennutzungsplan verfahren	Abwägung: Zu 1. / 2: Wir verweisen darauf, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt. Der Bedarf der Gemeinde an Wohnbauflächen ist begründet und wurde bereits im Flächennutzungsplanverfahren entwickelt. Der Bebauungsplan setzt die Vorgaben des Flächennutzungsplanes	Keine weiteren Bedenken und Anregungen, mit folgendem Vorbehalt: Einverständnis der Baumschule Schmitt zu 10 m Abstandsfläche zur Baumschule

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	3. Abstände der Bebauung zu Baumschule (Emission chemischer Pflanzenschutz)	folgerichtig um. Den Bedenken kann daher nicht entsprochen werden. Zu 3: Erforderliche Abstände oder andere Maßnahmen werden fachtechnisch geprüft und ggfs. berücksichtigt.		
badenova Am Unteren Mühlenbach 4 77652 Offenburg	25.09.03 Weitere Beteil. gewünscht Bedenken / Hinweise: 1. Versorgung mit Erdgas beabsichtigt.	Abwägung: Zu 1: Ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.	Keine weiteren Bedenken und Anregungen Bestandsplan nachrichtlich zugesandt	

Metzger + Renner-Motz Freie Architekten

**Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in**

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Naturschutzbeauftragter Herr Püschel Badstraße 20 77652 Offenburg	Keine Bedenken und Anregungen, da keine Rückmeldung vorliegt.		Ersatzfläche für Biotop gefordert (vgl. gesondertes Protokoll Klahn+ Singer)	Wird von der Gemeinde geprüft. Wird an anderer Stelle nachgewiesen.
Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH Hohlstraße 12 55743 Idar-Oberstein	18.09.03 Keine Bedenken und Anregungen		Keine Bedenken und Anregungen.	
Gasfernversorgung - Mittelbaden GmbH Gaswerkstrasse 7 77652 Offenburg	Keine Bedenken und Anregungen, da keine		Keine Bedenken und Anregungen, da keine	

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	Rückmeldung vorliegt.		Rückmeldung vorliegt.	
Gasversorgung Süddeutschland GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart	16.09.03 Keine Bedenken und Anregungen		Keine Bedenken und Anregungen, nicht betroffen.	
Gewässerdir. Südl. Oberrhein Hochrhein Projektgruppe Lahr Lotzbeckstraße 12 77933 Lahr	08.10.03 Bedenken / Hinweise: 1. Übersichtslageplan 1: 25000 oder 1:10000 gewünscht 2. Verteilerliste „der am Verfahren Beteiligten“ gewünscht 3. Hinweis, dass Lageplan generell in	Abwägung: Zu 1: Wurde im Anhörungsverfahren nachgereicht/zugesandt Zu 2: Wurde im Anhörungsverfahren nachgereicht/zugesandt Zu 3: Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt	Darstellung der Gräben lt. Grünordnungsplan S.13 unter B3.1.2 in den Planunterlagen gefordert.	wird berücksichtigt

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung Sept.-Oktober 03

Anregungen/Bedenken

Abwägung:

Offenlage 24.05.04 – 26.06.04

Anregungen/Bedenken

Abwägung:

	den Unterlagen enthalten sein sollte.			
Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein Postfach 2620 77616 Offenburg	Bedenken / Hinweise: 1. Gewässerrandstreifen (b= 5 m ab OK Böschung) festzuschreiben und von jeglicher Bebauung freizuhalten. 2. Höchster bekannter Grundwasserstand bei 128,72 NN 3. Weitere Grundwasseranstiege möglich (Polder, Rückhalteraum)	Abwägung: Zu 1: Wird berücksichtigt und im Bplan festgesetzt Zu 2.: Ist bei der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Ebenso bei der Festlegung der Sockelhöhe Zu 3.: Wird berücksichtigt (Höhenreserve)	Keine weiteren Bedenken und Anregungen, da keine Rückmeldung vorliegt.	

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung Sept.-Oktober 03
 Anregungen/Bedenken Abwägung:

Offenlage 24.05.04 – 26.06.04
 Anregungen/Bedenken Abwägung:

Staatliches Gewerbeaufs.amt Schwendistraße 12 79102 Freiburg	02.10.03			
	Bedenken / Hinweise: 1. Abschließende Stellungnahme erst nach Lärm-Gutachten 2. Hinweis auf passive Lärmschutzmaßnahme n (Schalldämmung der Außenbauteile, Fenster) 3. Begründung des LSW aus psychologischen Gründen befürwortet	Abwägung: Zu 1: Weitere Verfahrensbeteiligung wird berücksichtigt Zu 2.: Wird berücksichtigt (Festsetzung in BPlan) Zu 3. : Entspricht dem aktuellen Planungsstand	Reines Wohngebiet aus Textteil entfernen, da nicht in den Festsetzungen enthalten Übernahme der Lärmschutzmaßnahmen in die schriftl. Festsetzungen gefordert (Dimensionierung des LSW hinsichtlich Länge, Höhe, Lage zur Fahrbahn) und Angaben der Lärmpegelbereiche zum passiven Lärmschutz Keine Bedenken und Anregungen, vorbehaltlich der abschließenden Stellungnahme, wenn Schallschutzgutachten vorliegt.	Wird berücksichtigt Wird berücksichtigt Wird zugesandt

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung Sept.-Oktober 03
Anregungen/Bedenken Abwägung:

Offenlage 24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken Abwägung:

Handwerkskammer Freiburg Bismarckstraße 6 79098 Freiburg	Keine Bedenken und Anregungen (keine Rückmeldung)		Keine Bedenken und Anregungen	
Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Postfach 1547 77905 Lahr	17.09.03 Keine Bedenken und Anregungen.		Keine Bedenken und Anregungen	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau B-W Postfach 79095 Freiburg	06.10.03 Bedenken/ Hinweise: 1. Ingenieurgeologisches	Abwägung: Zu 1: Wird berücksichtigt	Bedenken und Anregungen vom 06.10.03 bleiben	Erläuterung zur Nutzung des Rohstoffpotenzials wird in

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	Übersichtsgutachten empfohlen. 2. Hinweis auf vorh., nicht mehr zu nutzendes Rohstoffpotenzial (Kies, Sand) 3. Keine Bedenken gegen Erdwärmesonden bis 35 m (größere Tiefen mit Ringraumabdichtung möglich)	bzw. der Gemeinde empfohlen Zu 2.: Wohnbaunutzung wird von der Gemeinde als vorrangig bewertet. Zu 3.: Wird berücksichtigt	bestehen.	die Begründung aufgenommen.
Landesbergamt Baden-Württemberg Urachstraße 23 79102 Freiburg			Keine Bedenken und Anregungen, da keine Rückmeldung vorliegt.	
Landratsamt Ortenaukreis	15.10.03			

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

	Vorgezogener Beteiligung Sept.-Oktober 03		Offenlage 24.05.04 – 26.06.04	
	Anregungen/Bedenken	Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
Kreisbauamt – Amt für Umweltschutz Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - Gesundheitsamt Badstraße 20 77652 Offenburg	Bedenken / Hinweise: 1. Darstellung der Regenwasserableitung / Ergänzung der Unterlagen 2. Untersuchung von Alternativen 3. Einzelkomponenten und naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung (natürliche Abflussspende mit Ermittlung und Begründung des Drosselabflusses) 4. Entwässerungsgraben bisher nur aus	Abwägung: Zu 1: Wird ergänzt/berücksichtigt, nach Vorliegen der Fachplanung Entwässerung Zu 2: Wird ergänzt/berücksichtigt, nach Vorliegen der Fachplanung Entwässerung Zu 3: Wird ergänzt/berücksichtigt, nach Vorliegen der Fachplanung Entwässerung	<u>Amt für Umweltschutz:</u> Ersatzfläche für Biotop gefordert (vgl. gesondertes Protokoll Klahn+Singer) <u>Amt für Wasserwirtschaft:</u> Begründung für Bebauung im Grundwasser gefordert (schriftliche Stellungnahme steht noch aus) <u>Amt für Bodenschutz:</u> Gesondertes Genehmigungsverfahren für Lärmschutzwall gefordert. (schriftliche Stellungnahme steht noch aus)	Wird von der Gemeinde geprüft. Wird an anderer Stelle nachgewiesen. Wird berücksichtigt Wird berücksichtigt

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	unbebautem Gebiet gespeist.	Zu 4.: Hinweis wird berücksichtigt	Hydrologisches Gutachten (Grundwasserstände) vor Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens wird empfohlen.	
5.	Wasser aus bebautem Gebiet soll nicht in Entwässerungsgraben eingeleitet werden.	Zu 5: Wird ergänzt/berücksichtigt, im Rahmen der Fachplanung Entwässerung		
6.	Wasser aus bebautem Gebiet soll stattdessen vollständig über Versickerungsmulden versickern. Anschluss der Notüberläufe der Versickerungsmulden an Entwässerungsgraben ist möglich.	Zu 6: Wird ergänzt/berücksichtigt, im Rahmen der Fachplanung Entwässerung	<u>Gesundheitsamt:</u> Keine Bedenken wenn Vorgaben gem. Lärmschutzgutachten umgesetzt werden. (schriftliche Stellungnahme steht noch aus)	
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen als „Fläche für Wasserwirtschaft“	Zu 7: Wird berücksichtigt und als Festsetzung ergänzt		Zu Punkt 3 vom 15.10.03: Erläuterungstext Entwässerung des Ing.büros Zink wird als Anlage Bestandteil des Bplanes
8.	Angabe des mittleren Grundwasserstandes gefordert	Zu 8: Wird berücksichtigt und im schriftlichen Teil ergänzt		
9.	geforderte Darlegung: Bebauung unterhalb	Zu 9: Wird ergänzt/berücksichtigt, auf		

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	des Grundwasserstandes	der Grundlage der Fachplanung Entwässerung und der Erschließungsplanung		
	10. geforderte Darlegung: Grundwassersituation und Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung	Zu 10: Wird ergänzt/berücksichtigt, auf der Grundlage der Fachplanung Entwässerung und der Erschließungsplanung		
	11. Abstimmung der Begründung mit Landratsamt gewünscht	Zu 11.: Hinweis wird berücksichtigt		
	12. Profil und Material Lärmschutzwall, incl. Schadstoffbelastung Material	Zu 12: Wird ergänzt/berücksichtigt, auf der Grundlage der Fachplanung / Lärmschutzgutachten		
	13. Baugenehmigungsverfahren für Lärmschutzwall gefordert, sonst keine Zustimmung zu Bplan	Zu 13: Wird geprüft und berücksichtigt, auf der Grundlage der Fachplanung / Lärmschutzgutachten		
	14. Hinweis auf Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“	Zu 14.: Hinweis wird berücksichtigt		

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Außenstelle Freiburg Sternwaldstraße 14 79102 Freiburg	07.10.03		Keine weiteren Bedenken und Anregungen	
Oberfinanzdirektion Freiburg - Bundesvermögensabteilung Bismarckallee 18 79082 Freiburg	18.09.03		Keine weiteren Bedenken und Anregungen	
Polizeidirektion Offenburg Hauptstraße 96 77652 Offenburg	23.09.03	Hinweise: 1. Niveaugleicher	Abwägung: Zu 1: Wird berücksichtigt im	Keine weiteren Bedenken und Anregungen, da keine

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	Straßenausbau im verkehrsberuhigten Bereich 2. Anschluss des verkehrsberuhigten Bereiches an das übergeordnete Straßennetz über abgesenkte Bordsteine 3. Aufnahme eines Sichtdreiecks in den Bplan für die Einmündung in die B 36 (Freihaltung von Bebauung und Bewuchs)	Rahmen der Erschließungsplanung Zu 2: Wird berücksichtigt im Rahmen der Erschließungsplanung Zu 3: Wird berücksichtigt im Rahmen der Erschließungsplanung	Rückmeldung	
Regionalverband Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstraße 19 79102 Freiburg	17.10.03 Keine Bedenken und Anregungen		Keine weiteren Bedenken und Anregungen	

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
Regierungspräs. Ref. 21 - Raumordnung Abhofach 79083 Freiburg	15.10.03 Weitere Beteil. gewünscht Keine Bedenken und Anregungen		Keine weiteren Bedenken und Anregungen	
Staatliches Vermessungsamt Zellerstraße 38 77654 Offenburg	01.10.03 Bedenken / Hinweise: 1. Betroffene Flurstücke im Bplan nicht erkennbar. 2. Übersichtsplan mit dem aktuellen Stand der Liegenschaftskarte gewünscht 3. Breitere Grundstückszufahrten im Bereich der Einzelhäuser am LSW/Wirtschaftsweg	Abwägung: Zu 1: Wurde auf Planunterlage „Geltungsbereich“ dargestellt. Zu 2.: Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt 3.: Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und ggfs. berücksichtigt	Keine weiteren Bedenken und Anregungen	

Metzger + Renner-Motz Freie Architekten

**Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in**

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	empfohlen (breiter als 2,5 m)			
Staatliches Forstamt Kehl Hauptstraße 201 77866 Rheinau	16.09.03 Keine Bedenken und Anregungen		Keine weiteren Bedenken und Anregungen / keine weitere Beteiligung gewünscht	
Stadt Rheinau - Bauamt Herrn Mündel Hauptstraße 201 77866 Rheinau	Keine Bedenken und Anregungen (keine Rückmeldung)		Keine weiteren Bedenken und Anregungen, da keine Rückmeldung	
Stadt Rheinau - Stadtkämmerei				

Metzger + Renner-Motz Freie Architekten

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
Hauptstraße 201 77866 Rheinau	Keine Bedenken und Anregungen (keine Rückmeldung)		Keine weiteren Bedenken und Anregungen, da keine Rückmeldung	
Straßenbauamt Offenburg Wilhelmstraße 24 77654 Offenburg	07.10.03 Bedenken / Hinweise: 1. Beachtung der RAL- K1 für Anbindung an B 36 2. Mindestabstand des Geh- und Radweges zur B 36 von 1,5 m 3. Abstand der Baumpflanzung am LSW zur B 36 von 5,5 m 4. Hinweis auf Unterhalt des Geh- und Radweges durch die Stadt Rheinau 5. Hinweis auf	Abwägung: Zu 1: Wird bei Erschließungsplanung berücksichtigt Zu 2.: Wird berücksichtigt Zu 3.: Wird berücksichtigt Zu 4.: Gemeinde wird in Kenntnis gesetzt Zu 5.: Gemeinde wird in Kenntnis gesetzt	Bedenken und Anregungen vom 07.10.03 bleiben bestehen, mit folgender Ergänzung: Bebauungsabstand von 20 m zu B 36 soll in schriftliche Festsetzung aufgenommen werden.	Wird berücksichtigt

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	Kostentragung der Änderung der Straßenentwässerung B 36 durch Stadt Rheinau			
Südwestfunk Baden- Baden Hans-Bredow-Straße 79530 Baden-Baden	Keine Bedenken und Anregungen (keine Rückmeldung)		Keine weiteren Bedenken und Anregungen Hinweis auf Störungen, z.B. durch metallische Fassadenbekleidungen Empfangsantennen sollen möglich sein	Wird geprüft und evtl. in örtliche Bebauungsvor- schriften aufgenommen Wird berücksichtigt
Deutsche Telekom AG Niederlassung Offenburg Postfach 1140 77601 Offenburg		09.10.03		
	Bedenken / Hinweise:	Abwägung:	Hinweis auf erforderliche	Wird berücksichtigt, im

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	1. Verlegung sowohl unterirdisch als auch oberirdisch – keine Einschränkung im Bplan gewünscht 2. Abstimmung der Telekommunikationsversorgung gewünscht	Zu 1: Die Gemeinde besteht auf einer unterirdischen Verlegung. Zu 2: Wird berücksichtigt	Koordination, mind. 6 Monate vor Baubeginn. Unterirdische Verlegung ist von dieser Koordination abhängig (ansonsten oberirdische Verlegung)	Rahmen der Ausführungsplanung durch Ing.büro Zink
Süwag Energie Überlandwerk Achern Kapellenstraße 35/37 77855 Achern	06.10.03 Weitere Beteil. gewünscht Bedenken / Hinweise: 1. Leitungsrechte für Kabeltrassen 2. Mindestabstand bei Anpflanzung von Bäumen von 2,5 m oder geschlossene Pflanzringe bis 1 m Tiefe (Kosten trägt Erschließungsträger) 3. Kabelringe als Hausanschlusskabel	Abwägung: Zu 1: Wird berücksichtigt Zu 2: Wird berücksichtigt Zu 3: Wird berücksichtigt Zu 4: Wird berücksichtigt Zu 5: Wird berücksichtigt	Ausweisung von Fläche für Trafostationen 2,5 / 4 m gefordert, Bereich nord-östlicher Platzbereich, laut Planausschnitt	Wird berücksichtigt

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung		Sept.-Oktober 03	Offenlage	24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken		Abwägung:	Anregungen/Bedenken	Abwägung:
	mit Strom/Spannung 4. Kabellagepläne abrufbar 5. Sicherheitsraum für Straßenbeleuchtung (KFZ 4,5 m / Radweg 2,5 m) 6. Sicherheitsraum seitlich mit 50 cm bei Hochbord bzw. 75 cm ohne Hochbord/Randstreif. 7. Angebot über Straßenbeleuchtung nach Vorliegen der Ausbaupläne	Zu 6: Wird berücksichtigt Zu 7: Wird ggfs. angefordert		
Staatliches Vermögens- und Hochbauamt Mozartstraße 58 79104 Freiburg	Keine Bedenken und Anregungen (keine Rückmeldung)		Keine weiteren Bedenken und Anregungen, keine weitere Beteiligung gewünscht	

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung Sept.-Oktober 03
Anregungen/Bedenken Abwägung:

Offenlage 24.05.04 – 26.06.04
Anregungen/Bedenken Abwägung:

Wasser- und Schiffahrtsamt Freiburg Stefan-Meier-Str. 4-6 79104 Freiburg	07.10.03 Keine Bedenken und Anregungen		Keine weiteren Bedenken und Anregungen, da keine Rückmeldung	
Wehrbereichsverw. V Heilbronner Straße 186 70191 Stuttgart	Keine Bedenken und Anregungen		Keine weiteren Bedenken und Anregungen, da keine Rückmeldung	
Zweckverband Gruppenwasser Versorgung Hanauerland Rathaus 77866 Rheinau	Keine Bedenken und Anregungen		Keine weiteren Bedenken und Anregungen, da keine Rückmeldung	

Metzger + Renner-Motz Freie Architekten

Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in

Vorgezogener Beteiligung **Sept.-Oktober 03**
Anregungen/Bedenken Abwägung:

Offenlage **24.05.04 – 26.06.04**
Anregungen/Bedenken Abwägung:

Private Einwendungen im Rahmen der Offenlage:

Herr Thomas Hetzel			Bedenken gegen die evtl. Schattenwirkung geplanter Baumpflanzungen für die landwirtschaftliche Nutzung des Flurstücks 3560.	Wird beachtet, Hinweis auf gesetzliche Vorschriften (Grenzabstände etc.) wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
---------------------------	--	--	---	---

Aufgestellt:

Karlsruhe, den 12.07.04

Metzger Renner-Motz

Stadt Rheinau

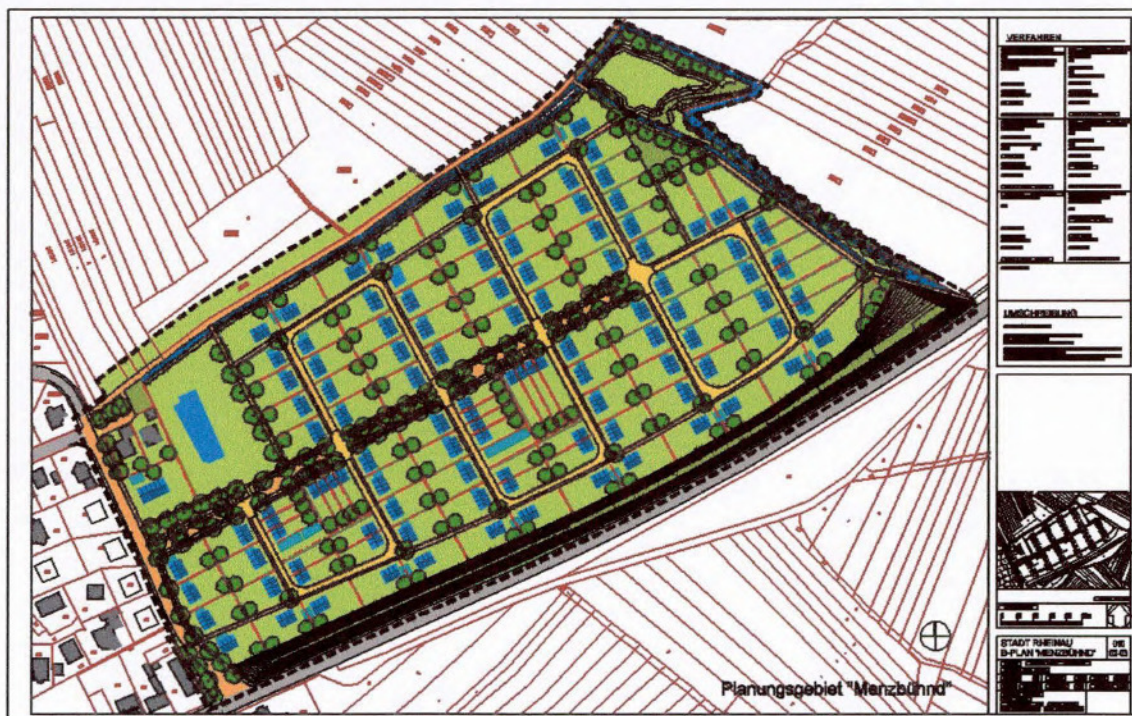
Ortsteil Freistett

Ortenaukreis

Zu II. Grünordnungsplan „Menzbühnd“

Stand 12.07.2004

Teil 1: Zeichnerischer Teil



Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe



VERFAHREN

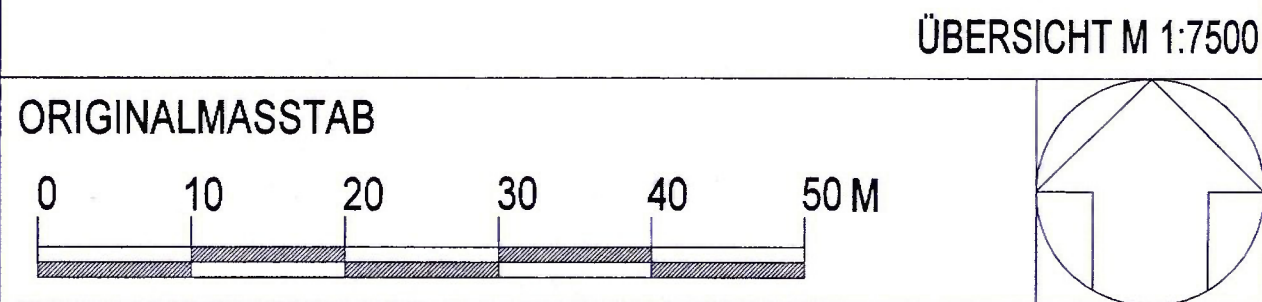
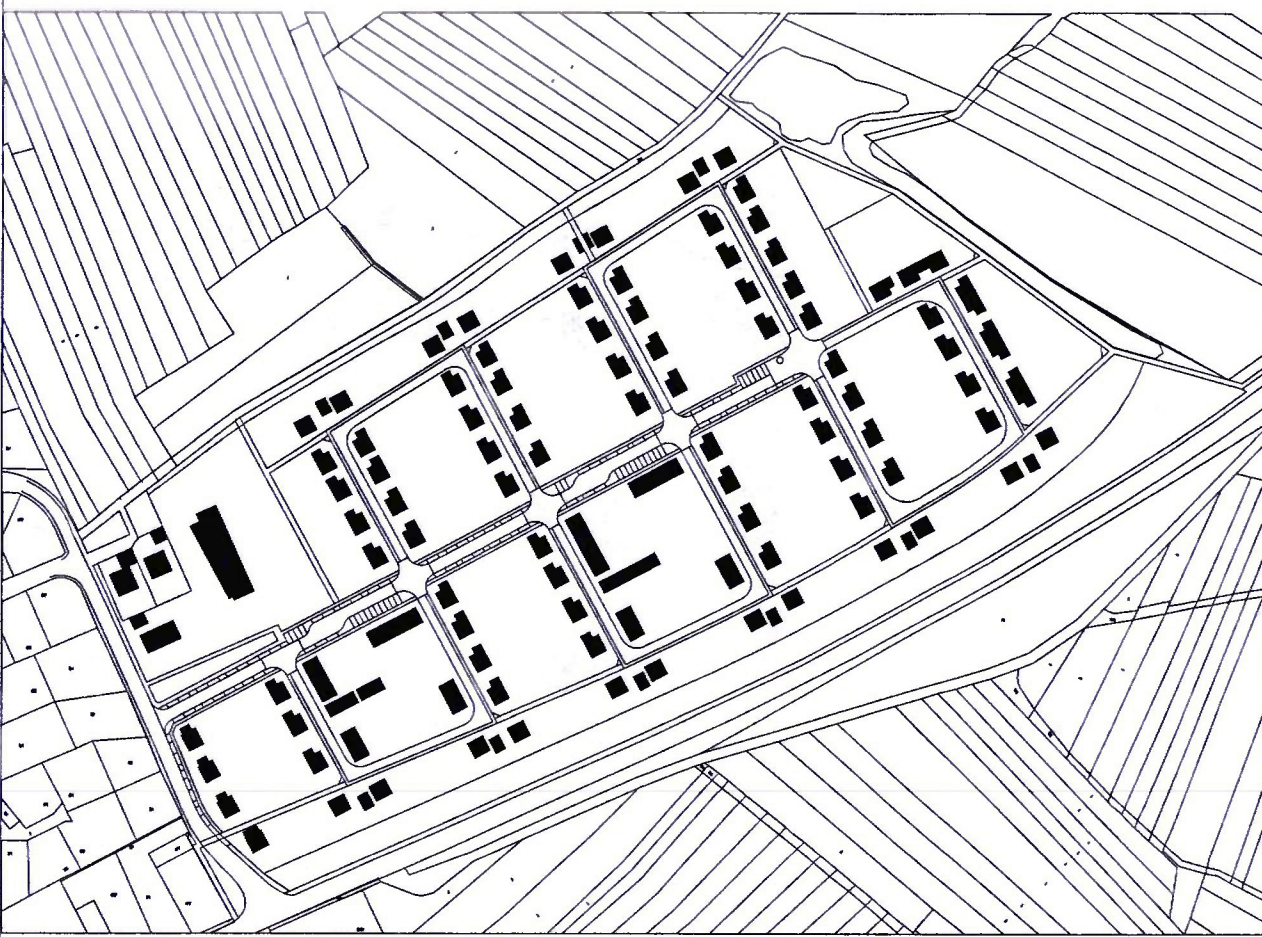
Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinau hat gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB am 24.07.2003 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am 01.08.2003.	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB nach ortsüblicher Bekanntgabe am 14.05.2004 in der Zeit vom 21.05.2004 bis 21.06.2004 öffentlich auszuweisen.
Rheinau, den 19.07.2004 Stadt Rheinau Bürgermeisteramt in Vertretung Meinhard Oberle, Bürgermeister	Rheinau, den 19.07.2004 Stadt Rheinau Bürgermeisteramt in Vertretung Meinhard Oberle, Bürgermeister
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB erfolgte durch a.) Erörterung am 02.02.2004 b.) öffentliche Darlegung vom bis	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB nach ortsüblicher Bekanntgabe am in der Zeit vom bis öffentlich auszuweisen. Rheinau, den Stadt Rheinau Bürgermeisteramt in Vertretung Meinhard Oberle, Bürgermeister
Rheinau, den 19.07.2004 Stadt Rheinau Bürgermeisteramt in Vertretung Meinhard Oberle, Bürgermeister	Rheinau, den 06.08.2004 Stadt Rheinau Bürgermeisteramt in Vertretung Meinhard Oberle, Bürgermeister
Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 19.07.2004	Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am 06.08.2004 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Rheinau, den 19.07.2004 Stadt Rheinau Bürgermeisteramt in Vertretung Meinhard Oberle, Bürgermeister	Rheinau, den 06.08.2004 Stadt Rheinau Bürgermeisteramt in Vertretung Meinhard Oberle, Bürgermeister
Anzeigevermerk:	

UMSCHREIBUNG

Das Plangebiet wird begrenzt
im Nordosten durch die Flurstücke: 3546/5, 3560,
im Südosten durch die B 36
im Südwesten durch die Langstrengstraße
Der exakte Verlauf der Grenze des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.
im Nordwesten durch die Flurstücke: 2815, 2814, 2813/1, 2811/1, 2810/1, 2808/1, 2806, 2851, 2852, 2853, 2854/1, 2854/2, 2855 bis 2862

STADT RHEINAU
OT FREISTETT
B-PLAN 'MENZBÜHND'

Zeichnerischer Teil zu
Bebauungsplan und
Grünordnungsplan



STADT RHEINAU B-PLAN 'MENZBÜHND'	010 02-03
PLANART: Gestaltungs- und Grünordnungsplan Ausfertigung zur Offenlage	
BLATT NR: 03 DATUM: 12.07.2004 Metzger + Renner-Molz Freie Architekten Binsenschlaupweg 1 e Tel.: 0721 - 75 690 74	MASSTAB: 1:500 GEÄNDERT: REM 76185 Karlsruhe Fax: 0721 - 75 690 73
FORMAT: 177 / 86 GEZEICHNET: REM	

Gestaltungsplan und Grünordnungsplan "Menzbühnd"

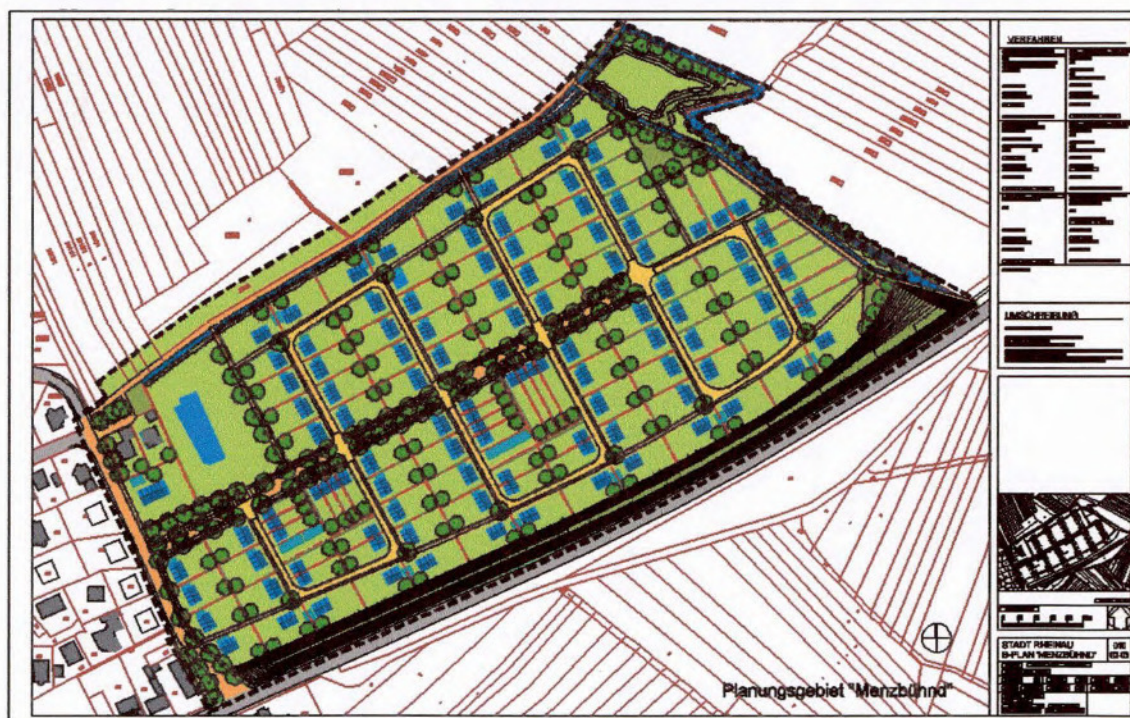
Ortsteil Freistett

Ortenaukreis

Zu II. Grünordnungsplan „Menzbühnd“

Stand 12.07.2004

Teil 2: Schriftlicher Teil / Textteil (gem. folgende Seiten 1 – 19)



Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

**Stadt Rheinau – Ortsteil Freistett
Ortenaukreis**

II. Grünordnungsplan

**zum Bebauungsplan Menzbühnd
der Stadt Rheinau, OT Freistett**

Textteil

zum Grünordnungsplan Planstand: 14.05.2004

Fachplanung:

Klahn + Singer + Partner
Freie Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Ring 125
76199 Karlsruhe-Rüppurr
Tel: 0721/884101, Fax: 0721/882906

INHALTSVERZEICHNIS

A. ANLAß UND ZIELSETZUNG	3
A.1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
A.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
A.2.1. <i>Regionalplan</i>	5
A.2.2. <i>Flächennutzungsplan</i>	5
A.2.3. <i>Besonders geschützte Biotope</i>	5
A.2.4. <i>Europäisches Netz" Natura 2000"</i>	5
B. BEWERTUNGSMETHODIK FÜR DIE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG	6
B.1. BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	6
B.1.1. <i>Nutzungsstrukturen und Beschreibung</i>	7
B.1.2. <i>Schutzgut Boden</i>	7
B.1.3. <i>Schutzgut Oberflächengewässer</i>	8
B.1.4. <i>Schutzgut Grundwasser</i>	8
B.1.5. <i>Schutzgut Klima/Luft</i>	9
B.1.6. <i>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</i>	9
B.2. WIRKUNGS- UND KONFLIKTANALYSE	9
B.2.1. <i>Unterscheidung der Wirkkomplexe</i>	10
B.2.2. <i>Schutzgutbezogene Beeinträchtigungen</i>	10
B.3. BEWERTUNG DER PLANUNG	12
B.3.1. <i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs</i>	12
B.4. BILANZ	15
C. GESTALTUNGSKONZEPT	16
C.1. KOSTENSCHÄTZUNG FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	16
D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	16
E. ANHANG	17
E.1. PFLANZENLISTEN	17

A. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Rheinau hat am 24.07.2003 beschlossen für das Baugebiet Menzbühnd einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 10,87 ha.

A.1. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die Grünordnungsplanung bilden das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) § 7 Abs. 1 in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 7 Abs. 1 NatSchG BW sind Landschaftspläne bzw. Grünordnungspläne auszuarbeiten, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist, um Maßnahmen zur Verwirklichung von Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege näher darzustellen.

Wesentliche Aufgabe stellt auch die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 18/21 dar.

Bei Eingriffen gem. § 1 a BauGB i.V. mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Bauleitplanverfahren über die Vermeidung, Verminderung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Bauleitpläne stellen zwar an sich keine Eingriffe dar, sie bereiten in der Regel jedoch Eingriffe vor, da sie planungsrechtliche Grundlagen für Vorhaben und somit für Eingriffe schaffen.

Im § 1 BauGB werden die Aufgaben, Begriffe und Grundsätze für die Bauleitplanung genannt. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Neben anderen Belangen sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, auch der Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima

Weiterhin wird im § 1 a Abs. 2 BauGB besonders auf die umweltschützenden Belange in der Abwägung hingewiesen.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gegeben. §18 Abs. 1 BNatSchG sagt hierzu: „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die **Richtlinien des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg** über die Ausarbeitung von Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen nennt unter Nr. 8 Ziele und Maßnahmen, dass für das Planungsgebiet ein ökologisch-gestalterisches Konzept zu entwickeln ist, welches die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet.

Aus oben genannten Grundlagen ergeben sich für den Grünordnungsplan neben der Bearbeitung der Eingriffsregelung, der Berücksichtigung der Vorgaben der Naturschutzgesetze insbesondere auch Aussagen zur **Gestaltung** der freien und besiedelten Landschaft, die Einbindung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie der Erholung und Freizeitnutzung.

Die im Naturschutzgesetz genannten **Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild** sind zu erfassen und zu bewerten.

Im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung ist das Vorhaben in bezug auf die Schutzgüter zu untersuchen und Maßnahmen daraus abzuleiten:

1. Beurteilung ob erhebliche oder nachhaltige Eingriffe vorliegen
2. Vermeidung von Eingriffen
3. Ausgleich von Eingriffen
4. Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe

Bei der Beurteilung sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu unterscheiden.

Rechtliche Verbindlichkeit:

Grünordnungspläne sollen soweit geeignet und erforderlich in die Bauleitplanung aufgenommen werden § 9 (1) NatSchG BW. Der Grünordnungsplan erhält Rechtsverbindlichkeit, wenn er in den Bebauungsplan integriert und somit Bestandteil der Bauleitplanung wird.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Menzbühnd" ist ein bauplanungs-rechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine standortbezogene Vorprüfung (Umwelterheblichkeitsprüfung) durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Es ist auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen.

A.2. Übergeordnete Planungen

A.2.1. Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des regionalen Grundwasser Schonbereiches, aber außerhalb des regionalen Grünzuges.

A.2.2. Flächennutzungsplan

In der durchgeführten Landschaftsplanerischen Bewertung zum Flächennutzungsplan werden folgende Hinweise gegeben:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und –rückhaltung
- Grünstreifen längs der Gewässer
- Eingrünung des neuen Ortsrandes (Streuobstwiese)
- Berücksichtigung/Verlegung des vorhandenen Biotops
- Großzügige Durchgrünung des Baugebietes
- Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 36 (Lärmschutzwall)

A.2.3. Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop, welches in gleicher Größe im Baugebiet erhalten bleibt.

A.2.4. Europäisches Netz" Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom März 2001 für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

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

B. Bewertungsmethodik für die Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt in Anlehnung an das „Karlsruher Modell“¹.

Betrachtet werden dabei die Naturfaktoren Boden, Klima, Pflanzen, Tiere und Wasserkreislauf. Die Hauptkriterien sind dabei der Humusgehalt (Boden), die sommerliche Wärmebelastung (Klima), Artenvielfalt und Seltenheit bei Pflanzen und Tieren, die Habitatgestaltung von Biotopen und das Maß der Geschlossenheit des Wasserkreislaufs. Das Modell stellt eine Kombination aus verbal qualitativer Beschreibung und Punktbewertung dar.

Der Bestand wird nach Nutzungstypen kartiert, beschrieben und bewertet. Die Bewertung der einzelnen Typen wird mit den Flächen multipliziert und zu einer Wertzahl für das Gesamtgebiet addiert. Die Planung wird in vergleichbarer Weise bewertet. Das sich ergebende rechnerische Ergebnis muß gegebenenfalls noch hinsichtlich im Verfahren nicht rechnerisch berücksichtigter Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen verbal qualitativ korrigiert werden.

B.1. Bestandserfassung und Bewertung

Die Bewertung des Bestandes bildet die Grundlage für die Einschätzung der Erheblichkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Arten und Biotope werden nach o.g. Methode bewertet.

Das Planungsgebiet schließt an die bestehende Ortslage an. Es ist geprägt von einer großflächigen ackerbaulichen Nutzung. Es wird westlich begrenzt von Feldweg, der auf weiter Strecke von einem Entwässerungsgraben begleitet wird. Das Gebiet wird durch diesen Graben und einem von Osten kommenden, die B 36 querenden Graben mit begleitendem breiten Schlehengehölz gegliedert. Dieses ist als Biotop kartiert und nach § 24a NatSchG BW geschützt.

Am südlichen Rand überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem bestehenden Bebauungsplan Langesträng. Hier sind dessen Festsetzungen als Bestand zu bewerten.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ist das Planungsgebiet nur mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung ausgestattet.

¹ Naturschutz und Landschaftsplanung 30, (11), 1998, S. 345-350, Anke Henz: Das Karlsruher Modell
weitere Unterlagen von der Verfasserin

B.1.1. Nutzungsstrukturen und Beschreibung

Graben mit Feldgehölzen

Das Planungsgebiet wird durch einen von Osten kommenden Graben, der die B36 quert gegliedert. Dieser wird von einer mächtigen Schlehenhecke zum Teil beidseitig begleitet. Richtung Osten weist der Gehölzbestand teilweise Lücken auf. Zwischen den angrenzenden Äckern und den Schlehen befindet sich ein Saum aus Gräsern nährstoffreicher Standorte. Nicht in allen Teilen des Grabens wird ein Gewässerschutzstreifen von 5 Metern eingehalten. Der Graben führt nur zeitweise Wasser.

Graben ohne Feldgehölze

Entlang des nordwestlichen Randes des Planungsgebietes verläuft ein zeitweise wasserführender Graben. Dieser ist mit einer ruderalen Hochstaudenflur und Gräsern nährstoffreicher Standorte bewachsen. Etwa in der Mitte des Grabenabschnittes befindet sich eine Gehölzgruppe aus 4 mehrstämmigen Weiden und einer Eiche mit einem Unterwuchs aus jungen Schlehen.

Ein zweiter Graben verläuft in etwa parallel südlich des oben beschriebenen Grabens. Er ist in ähnlicher Weise bewachsen. Augenscheinlich führt er seltener Wasser. Am westlichen Rand des Planungsgebietes ist entlang des Grabens ein flächiger Aufwuchs von Weiden mit einjährigen Trieben zu erkennen. Diese Weiden werden offensichtlich regelmäßig geschnitten.

Ackerflächen:

Die Flächen werden großflächig bewirtschaftet. Mais und andere Getreide sind die Hauptkulturen.

Ackerrandstreifen und Raine sind keine vorhanden.

Entlang der Wege befinden sich Wiesenbrachen mit aufkommender ruderaler Vegetation. Auf einem Grundstück befand sich bis zum Herbst 2003 ein älterer Obstbaumhochstamm.

Wiesenbrache

Auf einem Teilstück des Flurstücks 2934 befindet sich eine artenarme Wiesenbrache mit einem alten abgängigen Obstbaum. Die Gräserarten sind Gräser nährstoffreicher Standorte. Die Fläche ist durch die Benachbarung mit der B 36 und durch die angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen beeinträchtigt.

B.1.2. Schutzgut Boden

Entsprechend dem Bodenschutzgesetz (BodSchG) von Baden-Württemberg sind Böden und deren Bodenfunktionen zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Gemäß § 1 BodSchG erfüllen Böden im Naturhaushalt folgende Funktionen:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Bestand:

Gemäß der geologischen Karte sind im Baugebiet oberflächennah schluffige Sande bzw. sandige Schluffe, in der Regel schwach tonig bis tonig (Hochflutsande (phs)) mit einer Dicke bis ca. 1,5 m, darunter sandige Kiese zu erwarten. Ferner wird das Gelände von zwei Rinnen (am nordwestlichen Rand sowie zentral in Nord-Süd-Richtung, entlang der bestehenden Gäben) durchzogen, die voraussichtlich von feinsandigen, tonigen bis stark tonigen Schluffen (Auenlehm (hl)) mit einer Dicke bis zu ca. 2 m geprägt sind. Darunter ist wiederum sandiger Kies zu erwarten.²

Grundsätzliche Bedeutung erhalten Böden durch ihre Funktionen als Puffer- und Filterkörper, als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Lebensraum. Sie sind als kaum vermehrbare, knappe natürliche Ressource zu betrachten. Als wertbestimmendes Kriterium wird die Natürlichkeit des Bodens betrachtet, da hier die standörtlich typischen Funktionen des Bodens entsprechend ausgeprägt sind.

Im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen ist von einem Verlust der Bodenfunktionen auszugehen.

B.1.3. Schutzgut Oberflächengewässer

Bestand:

Im Planungsgebiet sind keine Fließgewässer mit stetigem Wasserabfluss bzw. Stillgewässer vorhanden. Die das Plangebiet durchziehenden Gräben dienen der Entwässerung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Der von Osten unter der B 36 hindurch kommende Graben führt Niederschlagswasser der östlich der B 36 gelegenen Ackerflächen ab. Auf Grund der intensiven Landwirtschaft und der nur teilweise vorhandenen Gewässerschutzstreifen werden diese zeitweiligen Abflüsse eine Belastung mit Nährstoffen und Pestiziden aufweisen.

B.1.4. Schutzgut Grundwasser

Nach den Karten mit den Grundwassergleichen für die Stichtage 04.10.1976 und 02.04.1979 strömt das Grundwasser im Bereich des Baugebietes bei Grundwasserständen zwischen ca. 126,0 mNN und ca. 127 mNN von SSO nach NNW. Das Gefälle beträgt ca. 1,5 ‰ bis 2,0 ‰. Für die standortbezogene Auswertung in zwei hydrologischen Dreiecken wurden die Ganglinien von vier nahegelegenen Grundwassermessstellen des Landesmessstellenetzes herangezogen (vgl. Anlage 4). Hieraus ergeben sich für das Untersuchungsgebiet folgende Wasserstände:

	Südwestrand	Nordostrand
rechnerischer höchster Grundwasserstand:	128,40 mNN	127,95 mNN
rechnerischer mittlerer Wasserstand:	127,20 mNN	126,70 mNN
rechnerischer niedrigster Grundwasserstand:	126,44 mNN	125,92 mNN

Versehen mit einem üblichen Sicherheitszuschlag folgt daraus, am südwestlichen Rand ein Bemessungswasserstand von **HGW = 128,9 mNN**, am nordöstlichen Rand ein Bemessungswasserstand von **HGW = 128,45 mNN**.

² Baugrunderkundung und geotechnische Beratung, Dr.-Ing. Orth GmbH, 10.03.04, S. 4
14.05.04

Bedeutung:

Eine Empfindlichkeit besteht vor allem gegenüber Schadstoffeintrag und Verringerung der Grundwasserneubildung.

B.1.5. Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Das Gebiet ist ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Zugang zu den angrenzenden Siedlungsflächen. Durch die überwiegende Ackernutzung begrenzt sich diese Wirkung allerdings auf die Monate in denen die jeweiligen Kulturen grün sind und eine Verdunstungsleistung erbringen. Somit ist insbesondere in Jahren mit Anbau von Getreide diese Wirkung reduziert.

Ein Luftaustausch mit den bestehenden Siedlungsflächen ist auf Grund der topografischen Situation auf den Nachstrom von kühler Luft aus der Feldflur bei thermischer Ablösung über der Siedlungsfläche möglich.

Bedeutung:

Eine Empfindlichkeit besteht gegenüber dem Wegfall von Kaltluftentstehungsflächen, der Behinderung des Luftabflusses und Austausches sowie durch zusätzliche Immissionsbelastungen.

B.1.6. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt hat auf Grund der wenig interessanten Strukturen nur eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion. Lediglich die Wegeverbindungen in die Landschaft – insbesondere der landwirtschaftliche Weg entlang der B 36 in den OT Memprechtshofen- haben eine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Der Bestand ist gekennzeichnet durch die im Umfeld von Rheinau großflächig betriebene Landwirtschaft. Die Landschaft ist großräumig durch weithin sichtbare Baumhecken gegliedert, die jeweils im Abstand mehrerer Kilometer stehen. Dazwischen gliedern nur wenige Feldgehölze die Flur.

Bedeutung:

Das Landschaftsbild wird nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Eine Empfindlichkeit besteht vor allem gegenüber Veränderung oder Wegfall der Vegetationsstrukturen, gegenüber Zerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen (z. B. Errichtung nicht landschaftstypischer Bebauung) und Beeinträchtigungen durch Immissionen.

B.2. Wirkungs- und Konfliktanalyse

Grundlage für die Art und den Umfang der zu treffenden Maßnahmen (Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz) bildet die Bestandserfassung und Bewertung der Naturgüter in Verbindung mit den durch den Bebauungsplan bedingten Konflikten.

„Die Beeinträchtigungen, die aus einem Vorhaben entstehen können, sind nach Art und Umfang darzustellen. Naturgemäß können diese Effekte im Planungsstadium nicht erhoben werden, sie müssen prognostiziert werden“(Köppel, et al., 1998). Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind je nach Vorhaben unterschiedlich. Weiterhin ist darzustellen, ob die Beeinträchtigungen erheblich oder nachhaltig sind. Liegt keine Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit vor, so handelt es sich auch nicht um einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Bei dem geplanten Baugebiet Menzbühnd ist mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Beispielhaft sind hier die Flächenversiegelung, Verlust von Biotopen oder die Veränderung des Landschaftsbildes zu nennen. Entsprechend § 18 BNatschG liegen somit Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Bei den ermittelten Eingriffen ist die Erheblichkeit und Vermeidbarkeit zu prüfen. Entsprechend § 19 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht zulässig. Weiterhin haben Vermeidung und Verminderung Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Für nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe ist innerhalb angemessener Frist ein Ausgleich oder Ersatz zu schaffen.

B.2.1. Unterscheidung der Wirkkomplexe

Für eine sachgerechte Beschreibung der Beeinträchtigungen sind diese nach bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erfassen und zu unterscheiden (vergl. Köppel, et al., 1998).

- a) baubedingte Auswirkungen, sind Beeinträchtigungen, die während der Bauphase durch den eigentlichen Baubetrieb verursacht werden. Sie sind zwar zeitlich mehr oder weniger begrenzt, können aber dennoch mit erheblichen Belastungen und Beeinträchtigungen verbunden sein,
- b) anlagebedingte Auswirkungen, sind Beeinträchtigungen die durch die Anwesenheit der Anlage selbst entstehen,
- c) betriebsbedingte Auswirkungen, die sich durch die Nutzung der Anlage ergeben.

B.2.2. Schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

B.2.2.1 Boden

Durch die geplante Wohnbebauung ergeben sich nachfolgend aufgelistete Beeinträchtigungen:

- Funktionsverlust
- Bodenauf- und abtrag
- Bodenverdichtung
- Bodenversiegelung
- Veränderung des Wasserhaushaltes

B.2.2.2 Oberflächengewässer

Für das Schutzgut Oberflächenwasser sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Veränderung des Retentionsvermögens
- Schadstoffeintrag
- Störung des Wasserhaushaltes durch Eintrag und Entnahme auch außerhalb des Planungsgebietes

B.2.2.3 Grundwasser

Beeinträchtigung für das Grundwasser ergeben sich durch:

- Verminderung der Neubildungsrate
- Verdichtung des Bodens
- Schadstoffeinträge
- Unkontrollierte Entnahme

Baubedingt besteht die Gefahr, daß Deckschichten angeschnitten werden. Das Maß dieser Gefahr war im Rahmen dieser Studie nicht abschließend bestimmbar. Es wird darauf hingewiesen, daß im Einzelfall, und besonders beim Bau tiefgründender Anlagen (z.B. Tiefgaragen), eine hygrogeologische Überprüfung durch ein spezielles Gutachten notwendig ist.

B.2.2.4 Klima/Luft

Es ergeben sich folgende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft:

- Emissionen
- Zerschneidung
- Veränderung der Oberflächenstruktur
- Unterbrechung von Luftströmen
- Veränderung der Vegetationsstruktur

B.2.2.5 Arten und Biotope

Das Schutzgut Arten und Biotope wird beeinträchtigt durch:

- Beseitigung (auch Teilverlust), Zerstörung
- Verinselung
- Mikroklimaveränderung
- Veränderung der Oberflächenstruktur
- Bodenauf- und abtrag, Versiegelung
- Emissionen
- Zerschneidung
- Beunruhigung

B.2.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Nachfolgend aufgelistete Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

- Veränderung der Oberflächenstruktur, des Reliefs
- Beseitigung, Veränderung raumbildender Strukturen
- Verlust, Teilverlust des Erholungsraumes
- Bebauung

- Isolierung und Zerschneidung

B.3. Bewertung der Planung

Entsprechend dem Karlsruher Modell werden die vorgesehenen Nutzungsstrukturen definiert und bewertet. Die Grundstücksfläche ohne das Baufenster wird als private Grünfläche behandelt, in der Hauszugänge, Terrassen, Lagerflächen u.a. enthalten sind. Als bebaute Flächen wurden die Flächen der Baufenster ermittelt. Da eine vollständige Bebauung der Baufenster nach dem Bebauungsplan nicht möglich ist, ist durch diese Art der Erfassung die Beeinträchtigung der Grünflächen durch Terrassen, Wege und Zufahrten ausgeglichen. Grundlage der Bewertung ist für alle Flächen ein Zielzustand nach 15 Jahren.

Eine tabellarische Bewertung findet sich im Anhang.

B.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs

Bei den nachfolgend benannten Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass sich auch positive Effekte für die anderen Schutzgüter ergeben.

B.3.1.1 Schutzgut Boden

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Für die privaten und öffentlichen Stellplätze, Lagerflächen, Aufstellplätze und private Erschließung sind grundsätzlich wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden, sofern dem nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. Dies können z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen oder Schotterrassen sein. Die versiegelten Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Flächen sind möglichst in benachbarte Grünflächen zu entwässern.

Durch die Anlage von Baustraßen auf den zukünftigen Erschließungsstraßen und die Ausweisung von Lagerplätzen wird die Bodenverdichtung, -verschmutzung und Veränderung des Wasserhaushaltes während der Bauphase beschränkt.

Um weitere Beeinträchtigungen außerhalb des Planungsgebietes (Abfuhr auf Bodendeponie) zu vermeiden, ist ein Erdmassenausgleich und die Wiederverwertung des abzuschiebenden Oberbodens anzustreben.

Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 und 18300 sowie das Bodenschutzgesetz zu beachten.

Um die während der Bauphase erfolgten Bodenverdichtungen wieder auszugleichen und so das Bodenleben anzuregen sowie die Gefügestabilität wiederherzustellen, hat eine Lockerung des Bodens unbedingt zu erfolgen. Sie ist nach Abschluß der Erschließungsarbeiten im gesamten beeinträchtigten Gebiet mit geeignetem Gerät und einem Tiefenlockerer mindestens 40 Zentimeter tief durchzuführen. Ebenso sind nach Fertigstellung der Einzelhäuser diese Maßnahmen auf jedem Grundstück mit den entsprechenden Geräten durchzuführen.

B.3.1.2 Schutzgut Oberflächengewässer

Durch die Versickerung und Retention von Dachflächenwasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wie oben beschrieben wird eine Wasserrückhaltung und Verringerung der Abflußspitzen erreicht.

Um die neu zu errichtenden bzw. zu verlegenden Gräben ist ein Gewässerschutzstreifen von 5 Metern gegenüber Ackerflächen auszubilden. Dieser kann entweder als Grünland genutzt oder mit Gehölzen versehen werden. Dadurch wird eine Verschmutzung der Sickerflächen mit Pestiziden und Düngemitteln weitgehend ausgeschlossen.

B.3.1.3 Schutzgut Grundwasser

Durch die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß wird eine Verringerung der Grundwasserneubildungsfläche vermieden.

Die Versickerung von Dachflächenwasser und Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Privatgrundstücken trägt zur Vermeidung der Verringerung der Grundwasserneubildung bei.

Durch die Bodenlockerung nach Abschluss der Baumaßnahmen werden Verdichtungen beseitigt, die Versickerungsrate verbessert und somit ein Oberflächenabfluss bzw. Stauwasser an der Oberfläche vermindert.

Bei der geplanten zentralen Versickerung ist auf einen Mindestabstand zum Grundwasser zu achten. Dieser sollte mindestens 1 Meter zum MHGW betragen³. Um die Versickerungsanlagen ist ein mindestens 5 Meter breiter Schutzstreifen gegenüber Ackerflächen anzulegen. Dieser kann entweder als Grünland genutzt oder mit Gehölzen versehen werden. Dadurch wird eine Verschmutzung der Sickerflächen mit Pestiziden und Düngemitteln weitgehend ausgeschlossen.

B.3.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingte notwendige Maß und die intensive Durchgrünung wirken sich vor allem kleinräumig innerhalb des Baugebietes durch Verbesserung des Mikroklimas aus. Die übrigen Siedlungsflächen (Lange Sträng) im direkten Umfeld des Plangebiets haben weiterhin direkten Anschluß an die Feldflur, so daß auch hier ein Nachstrom von kühler Luft in die Siedlungsflächen möglich ist.

B.3.1.5 Schutzgut Boden

Der Totalverlust des Bodens und seiner Funktionen durch Überbauung ist nicht ausgleichbar, hierfür kommen nur Ersatzmaßnahmen in Frage.

Für die übrigen Flächen ergeben sich durch die Umwandlung von Ackerflächen in private Grünflächen folgende positive Auswirkungen:

- Ausbleiben des Eintrags von Spritzmitteln und mineralischen Düngern
- Erhöhung der Durchwurzelung
- Schaffung einer Bodenbedeckung

³ vgl. Baugrunderkundung und geotechnische Beratung, Dr.-Ing. Orth GmbH, 10.03.04
14.05.04

- Erhalt und Förderung von Bodenfruchtbarkeit und Bodenleben

B.3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Erhalt von Vegetationsstrukturen, die intensive Durchgrünung verbessert die Einbindung in die Umgebung. Durch den Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen wird die Zugänglichkeit und Durchgängigkeit gewahrt.

Die großräumigen Strukturen werden von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Für die Eingliederung in die Landschaft ist die Modellierung des Lärmschutzwalles, der gleichzeitig die Stadteinfahrt von Freistett markiert von besonderer Bedeutung. Zudem ist die klare Artikulation der Ränder der Siedlung zur Landschaft mittels Bepflanzung vorgesehen.

B.3.1.7 Schutzgut Arten und Biotope

Durch das geplante Baugebiet wird die offene Feldflur in bebautes Gebiet umgewandelt. Dies führt zu einer wesentlichen Veränderung der Biotopstruktur. Insbesondere die Verlegung der Gräben und die Beseitigung des § 24a Biotops stellen eine wesentlichen Eingriff in die Biotopstruktur da.

Die intensive Durchgrünung des Gebietes stellt ein im Vergleich mit den Ackerflächen strukturreichen Biotopkomplex dar, der Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren bietet.

B.3.1.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reichen nicht aus, es verbleiben noch erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich machen.

Diese werden wie folgt festgelegt:

Entlang des nordwestlichen Randes der Bebauung ist eine freiwachsende Hecke aus *Prunus spinosa* (Schlehen) zu pflanzen. Diese bildet den Übergang zwischen Bebauung und Graben und schützt zudem die Grundstücksflächen vor Beeinträchtigung durch die angrenzende Landwirtschaft.

Nach Nord-Nordwest ist eine Pflanzung von Obstbäumen als Hochstämme auf der öffentlichen Grünfläche geplant.

Die Ausgleichsfläche ist wie folgt anzulegen und zu pflegen:

- Ansaat der Wiesen mit autochthonem Saatgut
- Nach Möglichkeit Verwendung von autochthonem Pflanzgut
- zweischürige Wiesenmahd mit Abräumen des Mähgutes
- keine Ausbringung von mineralischen Düngern, Gülle und Spritzmitteln
- jährlich einmalige Festmistgabe ist möglich
- Schaffung von Nistmöglichkeiten für Vögel
- langfristige Pflege zur Schaffung von 10 % Totholz im Baumbestand

Pflanzung von Straßenbäumen wie im Bebauungsplan festgelegt.

Für die Pflanzung von Straßenbäumen ist die DIN 18 916 Pflanzen und Pflanzarbeiten zu berücksichtigen.

„Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. in Plätzen, an Straßen), muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum, sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe und von mindestens 80 cm haben.“⁴

Zusätzlich sind für den Teilverlust von Lebensraum und die Beeinträchtigungen noch die Schaffung von Vernetzungselementen und die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Baugebiet selbst durchzuführen. Dies sind folgende Maßnahmen:

- nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen, Wiesenflächen oder gärtnerische Flächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
- Dächer unter 10 ° Dachneigung sind zu begrünen.
- Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Erdüberdeckung + Dränageschicht auszuführen.
- Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (bevorzugt widerstandsfähige Lokalsorte) gem. Artenliste anzupflanzen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

B.4. Bilanz

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach Art und Intensität der Beeinträchtigungen, den wiederherzustellenden Werten und Funktionen sowie den Ausgangszuständen der aufzuwertenden Flächen.

Bei der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird berücksichtigt, daß im Einzelfall mit einer Kompensationsmaßnahme für ein Schutzgut auch eine (Teil-)Kompensation für andere Schutzgüter erreicht werden kann.

Entsprechend der im Anhang beigefügten Bilanzierungstabelle werden die Eingriffe durch die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen zu 125 % ausgeglichen.

⁴ DIN 18 916 (1990) Pflanzen und Pflanzarbeiten
14.05.04

C. Gestaltungskonzept

Die Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden besonders unter gestalterischen Gesichtspunkten entwickelt. Das gestalterische Leitbild beinhaltet folgende Punkte:

Entlang der nord-nordwestlichen Gebietsgrenze erhält das Gebiet einen einheitlich bepflanzten Rand durch die dort festgesetzte Schlehenhecke. Diese erfüllt gleichzeitig eine Schutzfunktion für die privaten Grünflächen gegenüber den angrenzend betriebenen Sonderkulturen (Baumschule).

Der nordöstliche Gebietsrand wird mit einer Reihe Obstbäume eingegrünt. Hierdurch entsteht auch hier ein aus der Landschaft klar wahrnehmbarer einheitlicher Rand. Gleichzeitig bleibt der Blick in Richtung Memprechtshofen für die sich auf den Rad- und Fußwegen bewegenden Personen erhalten.

Entlang der B36 wird der Gebietsrand durch einen klar modellierten Erdwall beschrieben, dessen Kopf durch eine deutliche Überhöhung einen sichtbaren Auftakt für die Stadteinfahrt darstellt.

Der Wall soll auf der Straßenseite nicht durch Strauchbewuchs verunklart werden.

Innerhalb des Gebietes wird durch die festgesetzten Straßen begleitenden Baumpflanzungen eine Betonung der Erschließungsachse erreicht. Am Ende der Wohnwege bildet jeweils ein großkroniger Baum den Abschluß.

C.1. Kostenschätzung für öffentliche Grünflächen

Die Kostenschätzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

D. Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

siehe Bebauungsplan.

Aufgestellt,

Karlsruhe, den 14.05.2004

Metzger + Renner-Motz
Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Karlsruhe, den 14.05.2004

Rheinau, den

.....
Planer

.....
Bürgermeister

14.05.04

Seite 16

E. Anhang

E.1. Pflanzenlisten

Auswahl von Bäumen zur Pflanzung auf Privatgrundstücken

Klein- bis mittelkronige Laubbäume:

Bot. Name	Dt. Name
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Betula albosinensis	Kupferbirke
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus ornus	Blumenesche
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie
Malus floribunda	Zierapfel
Malus scheideckeri ‚Hillieri‘	Zierapfel
Malus sieboldii ‚Wintergold‘	Zierapfel
Malus toringo sargentii ‚Tina‘	Zierapfel
Malus zumi ‚Prof.Sprenger‘	Zierapfel
Alle Obstbaumhalbstämme, wie Äpfel, Birnen, Pflaumen/Zwetschen und Kirschen auf schwachwachsender bis mittelstarkwachsender Unterlage.	

Mittelkronige Laubbäume:

Bot. Name	Dt. Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Aesculus carnea ‚Briotii‘	Rote Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis ‚Beech Hill‘	Wildbirnen Sorte
Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana‘	Kegelrobinie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde
Tilia x euchlora	Krimlinde

Großkronige Baumarten:

Bot. Name	Dt. Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus coccinea	Scharlacheiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia cordata	Winter – Linde

Sortenauswahl für Streuobstwiese

Apfel	Bohnapfel Brettacher Geheimrat Dr. Oldenburg Kaiser – Wilhelm Gewürzluiken Jakob Fischer Jakob Lebel Klarapfel Roter Berlepsch Schweizer Glockenapfel Winterrambour Zabergäu - Renette
Birnen	Clapps Liebling Gute Graue Lucius Marianne Oberösterreichischer Weinbirne Stuttgarter Geißhirtle Schweizer Wasserbirne
Pflaumen	Bühler Frühzwetsche Graf Althanns Große grüne Renecloude Hauszwetsche Wangenheims Frühzwetsche

Die Sorten sollten auf starkwachsenden Unterlagen veredelt sein.

Pflanzenauswahl für freiwachsende Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa carina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Geeignete Gehölzarten für geschnittene Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

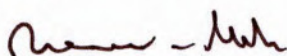
Aufgestellt,

Karlsruhe, den 14.05.2004

Metzger + Renner-Motz
Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Karlsruhe, den 14.05.2004

Planer

Rheinau, den 19.07.2004

(Oberle)
Bürgermeister



14.05.04

Stadt Rheinau

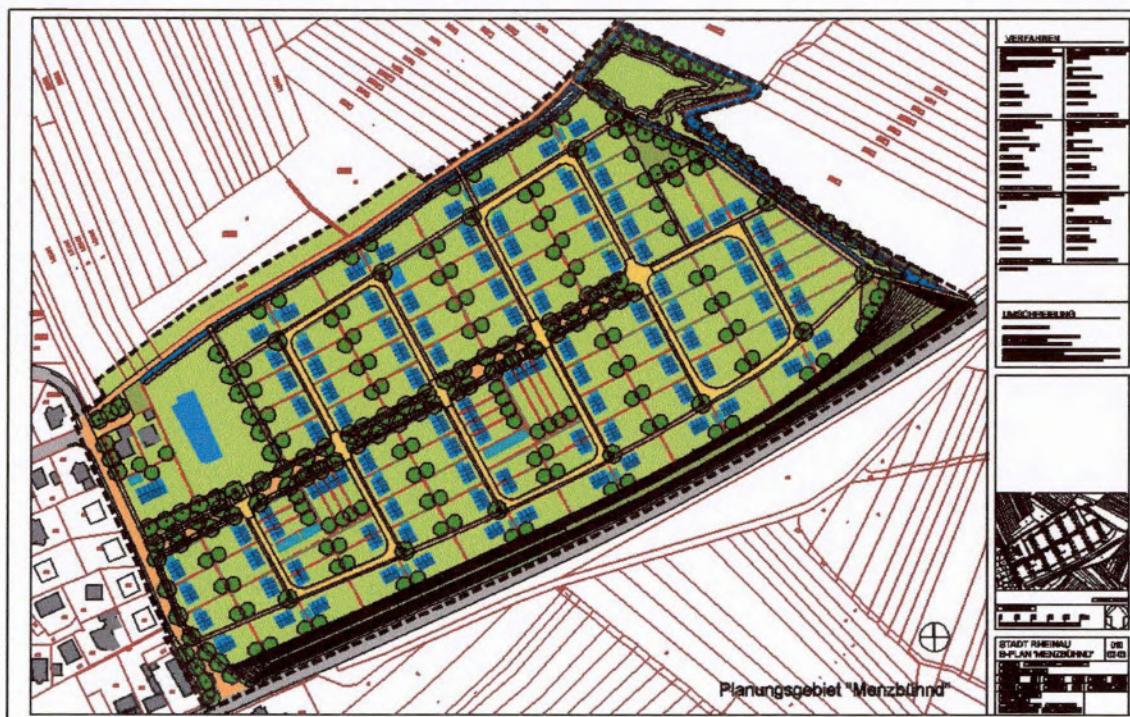
Ortsteil Freistett

Ortenaukreis

Zu II. Grünordnungsplan „Menzbühnd“

Stand 12.07.2004

Teil 3: Anlagen



Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe



Gestaltungsplan und Grünordnungsplan "Menzbühnd"
Stadt Rheinau
Architekten Metzger Renner-Motz

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
nach Verfahren "Karlsruher Modell"

Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004
Planung

Bewertung des Bestandes

Teilstruktur	Fläche	Bewertungszahl/m²	Wert
private Grünfläche	2417 m²	0,650	1571,050
öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün in der Siedlung	1269 m²	0,560	710,640
Graben mit Feldgehölz	2070 m²	1,030	2132,100
Graben ohne Feldgehölz, mit Hochstauden	3019 m²	0,700	2113,300
Gras an der Straße, Strassengraben	3711 m²	0,450	1669,950
Wiesenbrache	1160 m²	0,120	139,200
Ackerfläche	91297 m²	0,335	30584,495
Feldweg, Schotter	924 m²	0,033	30,030
Straße versiegelt	4837 m²	0,000	0,000
Gebäude/Bauflächen	3519 m²	0,000	0,000
	114223 m²	Summe Bestand	36669,075

Bewertung der Planung

private Grünfläche + Grünfläche KiGa -Schlehengehölz-vers. Fl. KiGa	47392 m²	0,650	30804,696
Öffentliche Grünfläche (Spielplätze, Verkehrsgrün in der Siedlung)	2901 m²	0,560	1624,476
Grasfläche an B36/ Lärmschutzwand	8678 m²	0,450	3905,186
Graben und Versickerungsmulde, z.T. mit Obstgehölzen	5191 m²	0,865	4490,267
Schlehengehölz	1403 m²	0,915	1283,288
Ackerfläche	2807 m²	0,335	940,312
Baufenster versiegelt	24238 m²	0,000	0,000
Verkehrsflächen versiegelt, Straßen	3191 m²	0,000	0,000
Verkehrsflächen versiegelt, Mischflächen	7739 m²	0,000	0,000
Verkehrsflächen versiegelt, Gehweg	3887 m²	0,000	0,000
Verkehrsflächen versiegelt, Feldweg	1512 m²	0,000	0,000
Straßenbäume, 68 Stück á 80 m²	5440 m²	0,540	2937,600
Fläche ohne Bäume	108939 m²	Summe Planung	45985,823

Saldo/ Zusätzlicher Ausgleichsbedarf

-9316,748

Grad des Ausgleichs/ Ersatz im Planungsgebiet

125%

Bei diesem Grad des Ausgleich kann bei Berücksichtigung der Ungenauigkeiten des angewandten Verfahrens von einem vollen Ausgleich ausgegangen werden.

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur
private Grünfläche

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Die Flächen werden aufgeschüttet. Entsprechend wurden standortfremde Materialien aufgetragen, Teile sind als Wegeflächen befestigt. Der Boden wird mit 80% gewertet.		80%	0,120
15%	Klima Die Klimaleistung von Gärten entsprechen 90% des Durchschnittlichen Wertes.		90%	0,135
30%	Pflanzen Überwiegend heimische, teilweise fremdländische Gehölze, durchschnittlich artenreich, intensive Nutzung, vereinzelt Obstgehölze. 65 % + Zuschlag 5 %		70%	0,210
30%	Tiere Die angetroffenen Gehölze sind überwiegend heimisch, , z.T. Ziersträucher. Teilweise sind Obstgehölze angepflanzt. Der Grundwert wird mit 35% angesetzt.	35%		
	Störeinflüsse Die Störeinflüsse sind im niedrigen Grundwert berücksichtigt.		35%	0,105
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung, Der geringe Grundwasserflurabstand begrenzt jedoch die Wasserrückhaltefähigkeit. Teilweise sind Flächen vegetationsfrei durch Umbruch, z.T. sind Wege befestigt.		80%	0,080
100%			Wertzahl	0,650

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur
Feldgehölz

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Auf Grund des langjährig ungestörten Profils wird die Bodenfunktion mit 100 % bewertet.		100%	0,150
15%	Klima Durch die Funktion als Windschutz und die zeitweise hohe Verdunstungsleistung der Gehölze entstehen überdurchschnittliche Klimaleistungen		110%	0,165
30%	Pflanzen Heimisch, artenarm, Vogelnährgehölz, Bienenweide.		100%	0,300
	Tiere Der Grundwert nach Tabelle wird mit 90% angesetzt.	90%		
	Benachbarung mit nährstoffreichem Krautsaum und Graben => Zuschlag	10%		
	gestufter Altersaufbau	10%		
30%	Störeinflüsse Die Störung durch die angrenzenden intensiven Ackerflächen (Pestizide, Nährstoffe) wird mit 15 % angesetzt	-15%	95%	0,285
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung, Der geringe Grundwasserflurabstand begrenzt jedoch die Wasserrückhaltefähigkeit. Die Gehölze bilden einen Filter insbesondere gegen die Belastungen von den Ackerflächen, permanente Verdunstung		130%	0,130
100%			Wertzahl	1,030

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur

Graben ohne Feldgehölz

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Auf Grund des langjährig ungestörten Profils wird die Bodenfunktion mit 100 % bewertet.		100%	0,150
15%	Klima entsprechend dem dauerhaften Bewuchs mit Gräsern und Hochstauden entstehen durchschnittliche Klimaleistungen		100%	0,150
30%	Pflanzen Heimisch, artenarm.		60%	0,180
	Tiere Entsprechend der Vegetation wird eine Wiese mit 10-20 Arten als Vergleich herangezogen.	40%		
	Zusammenhängendes System linearer Strukturen	10%		
30%	Störeinflüsse Die Störung durch die angrenzenden intensiven Ackerflächen (Pestizide, Nährstoffe) wird mit 10 %	-10%	40%	0,120
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung, Der geringe Grundwasserflurabstand begrenzt jedoch die Wasserrückhaltefähigkeit. Ein Filter gegen die Belastungen von den Ackerflächen fehlt weitgehend, permanente Verdunstung		100%	0,100
100%			Wertzahl	0,700

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur

Wiesenbrache

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Auf Grund des langjährig ungestörten Profils wird die Bodenfunktion mit 100 % bewertet.		100%	0,150
15%	Klima entsprechend dem dauerhaften Bewuchs mit Gräsern und Hochstauden entstehen durchschnittliche Klimaleistungen		100%	0,150
30%	Pflanzen Heimisch, artenarme wiese mit altem abgängigen Obstbaum		80%	0,240
	Tiere Entsprechend der Vegetation wird eine Wiese mit 10-20 Arten als vergleich herangezogen.	40%		
	Störeinflüsse			
	Benachbarung mit B 36	-20%		
30%	Störeinflüsse Die Störung durch die angrenzenden intensiven Ackerflächen (Pestizide, Nährstoffe) wird mit 10 %	-10%	10%	0,030
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung, Der geringe Grundwasserflurabstand begrenzt jedoch die Wasserrückhaltefähigkeit. Ein Filter gegen die Belastungen von den Ackerflächen fehlt weitgehend, permanente Verdunstung		100%	0,100
100%			Wertzahl	0,670

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur

Ackerfläche

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Ackerfläche		80%	0,120
15%	Klima Ackerfläche im Zusammenhang mit benachbarten Wiesenflächen und Kanal		70%	0,105
30%	Pflanzen intensiv genutzte Ackerfläche, keine erkennbare Wildkrautvegetation		10%	0,030
	Tiere intensiv genutzte Ackerfläche mit Pestizideinsatz und geringem, artenarmen Wildkrautbesatz	10%		
	Zuschlag für Benachbarung mit Gräben und Gehölzbestand 20 % für ein viertel der Fläche => 5 %	5%		
30%	Störeinflüsse Das Gelände liegt an der B36.	-20%	0%	0,000
10%	Wasserkreislauf zeitweise vegetationsbedeckte Fläche mit offenem Boden		80%	0,080
100%			Wertzahl	0,335

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur

Grasflächen entlang Straßen

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden künstlich aufgeschüttet, Verkehrsgrünfläche		70%	0,105
15%	Klima		50%	0,075
30%	Pflanzen artenarme Grasfläche		60%	0,180
	Tiere artenarme Grasfläche,	30%		
30%	Störeinflüsse Das Gelände liegt an der B36.	-20%	10%	0,030
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung. Die Verschmutzung durch den Verkehr der angrenzenden Straßen werden mit einem Abschlag gewertet		60%	0,060
100%			Wertzahl	0,450

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Bestandsaufnahme vom 2.2.01/8.2.01

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur

Feldwege

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Kiesfläche		5%	0,008
15%	Klima angrenzende Raine mit Grasbewuchs		0%	0,000
30%	Pflanzen angrenzende Raine mit Grasbewuchs		5%	0,015
	Tiere	0%		
		0%		
30%		0%	0%	0,000
10%	Wasserkreislauf Kiesfläche mit verstärktem Oberflächenabfluss		10%	0,010
100%			Wertzahl	0,033

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur
private Grünfläche

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Die Flächen werden aufgeschüttet. Entsprechend wurden standortfremde Materialien aufgetragen, Teile sind als Wegeflächen befestigt. Der Boden wird mit 80% gewertet.		80%	0,120
15%	Klima Die Klimaleistung von Gärten entsprechen 90% des Durchschnittlichen Wertes.		90%	0,135
30%	Pflanzen Überwiegend heimische, teilweise fremdländische Gehölze, durchschnittlich artenreich, intensive Nutzung, vereinzelt Obstgehölze. 65 % + Zuschlag 5 %		70%	0,210
	Tiere Die angetroffenen Gehölze sind überwiegend heimisch, , z.T. Ziersträucher. Teilweise sind Obstgehölze angepflanzt. Der Grundwert wird mit 40% angesetzt.	35%		
30%	Störeinflüsse Die Störeinflüsse sind im niedrigen Grundwert berücksichtigt.		35%	0,105
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung. Der geringe Grundwasserflurabstand begrenzt jedoch die Wasserrückhaltefähigkeit. Teilweise sind Flächen vegetationsfrei durch Umbruch, z.T. sind Wege befestigt.		80%	0,080
100%			Wertzahl	0,650

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Planung

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur
öffentliche Grünfläche

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Im Rahmen der Baumaßnahme kommt es zu umfangreichen Bodenbewegungen. Auffüllungen von Vegetationsflächen werden mit örtlich anfallendem gesonert zwischengelagerten Oberboden und natürlichen Unterboden ausgeführt		80%	0,120
15%	Klima bei der Planung werden die klimatischen Wirkungen einzeln angesetzt. Rasen zusammen mit der geplanten Überstellung mit Großbäumen, Hecken und Sträuchern einer Wirkung wie Parks		90%	0,135
30%	Pflanzen intensive Nutzung, heimische Gehölze, z.T. erhaltener alter Baumbestand, mind. 1 Laubbaum pro 300 m ² Grundstücksfläche		60%	0,180
	Tiere intensive Nutzung, heimische Gehölze und Ziergehölze	30%		
30%	Störeinflüsse Die Grünflächen sind durch den Verkehr der Erschließungsstraßen gestört	-15%	15%	0,045
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung, Der leichte Boden (z.B. künstliches Baumsubstrat) und der geringe Grundwasserflurabstand begrenzen jedoch die Wasserrückhaltefähigkeit		80%	0,080
100%			Wertzahl	0,560

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Planung

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur

Wiesenflächen entlang B 36 auf Lärmschutzwall

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden künstlich aufgeschüttet, Verkehrsgrünfläche		70%	0,105
15%	Klima Durch die dauerhafte Begrünung wird eine überdurchschnittliche Erwärmung verhindert. Nächtlich entstehende Kaltluft fließt allerdings nicht dem Gebiet zu.		50%	0,075
30%	Pflanzen artenarme Grasfläche		35%	0,105
	Tiere artenarme Grasfläche,	30%		
	Zuschlag für Benachbarung mit ausgedehnten Äckern und Gartenländern.			
30%	Störeinflüsse Das Gelände liegt an der B36.	-20%	10%	0,030
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung. Die Verschmutzung durch den Verkehr der angrenzenden Straßen werden mit einem Abschlag gewertet. Die steile Neigung und die notwendige Verdichtung führt zu einem deutlichen Oberflächenabfluß.		50%	0,050
100%			Wertzahl	0,365

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Planung

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur

Graben und Versickerungsmulde z.T. mit Obstgehölzen

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Im Rahmen der Baumaßnahme kommt es zu umfangreichen Bodenbewegungen. Auffüllungen von Vegetationsflächen werden mit örtlich anfallendem gesonert zwischengelagerten Oberboden und natürlichem Unterboden ausgeführt		90%	0,135
15%	Klima		90%	0,135
30%	Pflanzen Wiese mit durchschnittlich artenreicher Zusammensetzung, Verwendung autochthonen Saatgutes, Obstbäume, wechselfeuchte Flächen am Grund der Gräben und der Versickerungsmulde		90%	0,270
30%	Tiere Wiese mit durchschnittlich artenreicher Zusammensetzung, Verwendung autochthonen Saatgutes, Obstbäume, wechselfeuchte Flächen am Grund der Gräben und der Versickerungsmulde	70%		
	Vernetzung mit offenen Freiflächen im Abstand bis 200 m	5%		
			75%	0,225
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung, Der leichte Boden und der geringe Grundwasserflurabstand begrenzen jedoch die Wasserrückhaltefähigkeit		100%	0,100
100%			Wertzahl	0,865

Eingriffs und Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB
Bebauungsplan Menzbühnd, Stadt Rheinau, OT Freistett

Bestandsaufnahme vom September 2003/ 21.04.2004

Planung

Biotoptyp/ Nutzungsstruktur
Schlehengehölz

Gewichtung	Naturfaktoren		von 100 % (=Durchschnitt) Leistung für den Naturhaushalt werden erreicht:	Teilwertzahl
15%	Boden Im Rahmen der Baumaßnahme kommt es zu umfangreichen Bodenbewegungen. Auffüllungen von Vegetationsflächen werden mit örtlich anfallendem gesonert zwischengelagerten Oberboden und natürlichem Unterboden ausgeführt		80%	0,120
15%	Klima Gehölze		110%	0,165
30%	Pflanzen heimische Gehölze, wenige Arten, jedoch mit hohem Wert als Vogelnähr- und Nistgehölz sowie als frühe Bienenweide.		100%	0,300
30%	Tiere heimische Gehölze	90%		
30%	Störeinflüsse Das Gehölz grenzt zu einen an privatgärten, auf der anderen Seite an einen landwirtschaftlichen Weg sowie . Dadurch kommt es zu Störungen der Fauna. Somit wird der Abschlag einer zweiseitigen Straße angesetzt	-20%	70%	0,210
10%	Wasserkreislauf Durch flächige Vegetation kommt es zu Verdunstung, Der leichte Boden und der geringe Grundwasserflurabstand begrenzen jedoch die Wasserrückhaltefähigkeit		120%	0,120
100%			Wertzahl	0,915