

Änderungsbereich
(= Bereich Nr. 6)



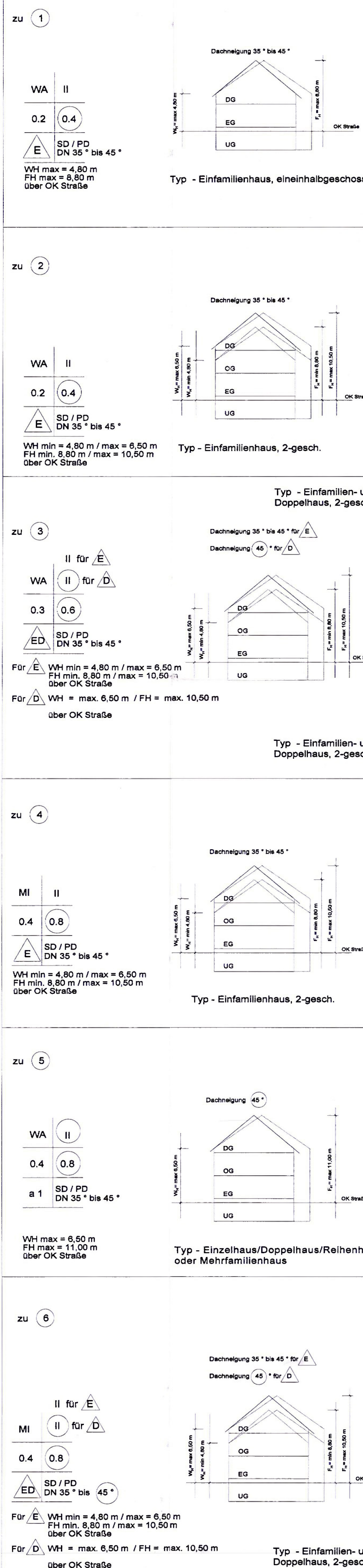
2. Änderung des Bebauungsplans "Menzbühnd", im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG, Stadt Rheinau

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB
II	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) BauNVO
II	Zwingend einzuhalten: Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) BauNVO
0.4	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
0.8	Geschäftszahl als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedliche(n) Art oder Maß der Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 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
0	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
a1	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
	Baulinie	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
	Festsetzung	§ 9 (1) 2 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)	§ 9 (1) 5 BauGB
	Spielflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	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 Entsorgungsanlagen	§ 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 Wasserwirtschaft	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO)	
	SD / PD	Dachform: Satteldach / Pultdach
	DN 35° - max. 45°	Dachneigung: min. Neigung - max. Neigung, Winkelangabe
	PG 1	Pfanzgebot Nr. 1
		Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
		§ 9 (1) 25 und 9 (8) BauGB
	Hinweise	
		Grundstücksgrenzen neu (unverbindlich)

NUTZUNGSSCHABLONEN und SYSTEMSCHNITTE BEBAUUNG:



2. Änderung des Bebauungsplans "Menzbühnd", im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG Stadt Rheinau

VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. Dez. 2012 den Änderungsentwurf genehmigt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am 21. Dez. 2012.

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntgabe am 21. Dez. 2012 in der Zeit vom 21. Jan. 2013 bis 19. April 2013 durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 19. April 2013 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Rheinau, den 22. April 2013
Stadt Rheinau
Bürgermeister
in Vertretung
Michael Velsche, Bürgermeister

Rheinau, den 22. April 2013
Stadt Rheinau
Bürgermeister
in Vertretung
Michael Velsche, Bürgermeister

Anlagevermerk:

UMSCHREIBUNG

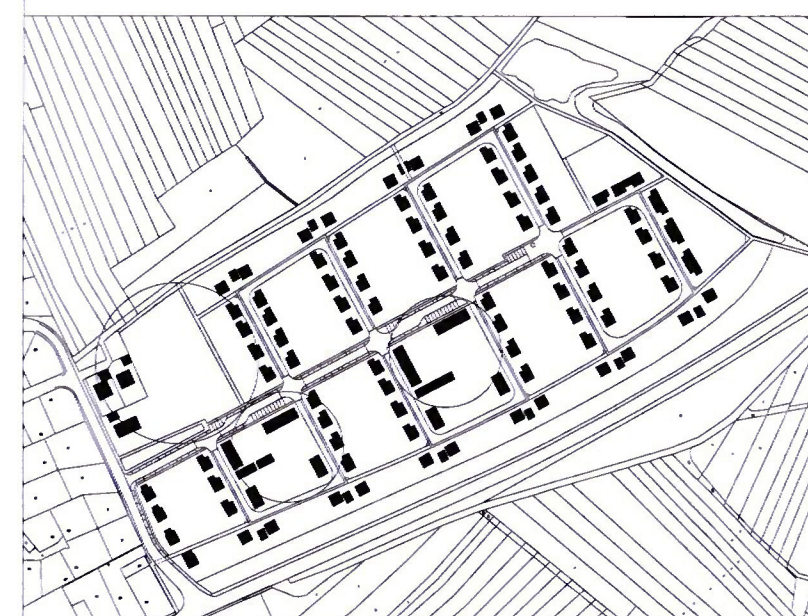
Das Plangebiet wird begrenzt im Nordosten durch die Flurstücke 3546/5, 3560, im Südosten durch die 3, 5 im Südwesten durch die Langenrengstraße.

Der exakte Verlauf der Grenze des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingezeichnet.

Im Nordwesten durch die Flurstücke 2815, 2814, 2813/1, 2811/1, 2810/1, 2809/1, 2808, 2807, 2806, 2805, 2804/1, 2804/2, 2803 bis 2802

STADT RHEINAU OT FREISTETT B-PLAN 'MENZBÜHND'

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan (2. Änderung)



STADT RHEINAU B-PLAN 'MENZBÜHND'

PLANART: Bebauungsplan (2. Änderung nach § 13a BauBG)
Ausfertigung zur Offenlage

BLATT NR. 02 MASSTAB: 1:500 FORMAT: 177/36

DATUM: 04.02.2013 GEZEICHNET: EM

Metzger + Renner-Motz
Architekten + Ingenieure GmbH
Bismarckstraße 1 e 76185 Karlsruhe
Tel.: 0721 - 1517100 Fax: 0721 - 15171029

**Stadt Rheinau – Ortsteil Freistett
Ortenaukreis**

Satzung

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über

- a. die 2. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“ und
- b. die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinau hat in der Sitzung am 15. April 2013

- a. die 2. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“ sowie *s. Gehäusbericht - Änderungsbek. Nr. 6*
- b. die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigungsdatum 23.06.1960

Vollzitat: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509) geändert worden ist“

Stand: In Kraft getreten am 1.7.1987, seither mehrfach novelliert,
Neugefasst durch Bek. V. 23.09.2004/2414,
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.7.2011 / 1509

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO,

Ausfertigungsdatum 26.06.1962

Vollzitat: „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466) geändert worden ist“

Stand: Neugefasst durch Bek. V. 23.1.1990 / 132, geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 / 466

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010

Änderungen: Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S.416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24.07.2000

Änderungen:
Berichtigung (GBI 2000, S.698)
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 04.02.2013 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | Stand 04.02.2013 |
| Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) | |

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

- | | |
|--|------------------|
| 1. Gemeinsamen Zeichnerischem Teil
zum Bebauungsplan M1: 500 | Stand 04.02.2013 |
| 2. Schriftlichen Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
(Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO) | Stand 04.02.2013 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Begründung | i.d.F.v. 04.02.2013 |
| Gemeinsame Hinweise und Empfehlungen | i.d.F.v. 04.02.2013 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 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 im Falle des Absatzes 1 Nr. 3 mit einer Geldbuße bis 10.000 EUR und im Falle des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis 25.000 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

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

Rheinau, den 22. April 2013

Bürgermeister **Michael Welsche**
Bürgermeister



Stadt Rheinau-Freistett

Ortenaukreis

Bebauungsplan „Menzbühnd“

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“

(Planungsstand des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen: 04.02.2013)

1. Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet ausschließlich Änderungen für den Bereich unterschiedlicher Festsetzungen Nr. 6.

2. Vorhandenes Planungsrecht / städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das vorhandene Planungsrecht gründet auf der Rechtsgrundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans „Menzbühnd“, in der Fassung vom 19.07.2004 (Satzungsbeschluss)

Das Baugebiet ist durch eine verkehrsberuhigte Erschließungs- und Sammelstraße in einen nördlichen und südlichen Teilbereich gegliedert. Diese beiden Bereiche sind wiederum durch die mäanderartigen Straßenführung der Wohnstraßen in mehrere zusammenhängende Bauflächen unterteilt, die eine 2-geschossige Bebauung überwiegend mit Einzelhäusern ermöglichen.

Eine größere Teilfläche (im nördlichen Gebietsbereich) von ca. 4817 m² war für den zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans erwarteten Bedarf an Gemeinschaftsflächen vorbehalten und insbesondere für den späteren Neubau eines Kindergartens für die Gemeinde vorgesehen.

Fuß- und Radwege, welche die verkehrliche Verbindung zu den angrenzenden Feld-, Wald- und Wiesenbereiche ermöglichen, ergänzen die Erschließungsstruktur.

Im südlichen Bereich wird das Baugebiet durch einen Lärmschutzwall begrenzt.

In einer 1. Änderung wurden unter anderem ursprünglich geplante Gemeinschaftsflächen durch Wohnbauflächen ersetzt.

3. Anlass der Planungsänderung

Ursächlich für die 2. Änderung des Bebauungsplans sind folgende Entwicklungen: in der Gemeinde:

Aufgrund des verstärkten Bedarf an Wohnbauflächen und des reduzierten Bedarfs an Gewerbeflächen soll ermöglicht werden, dass der Teilbereich unterschiedlicher Festsetzung Nr. 6 mit ca. 1140 m² in 2 kleinere Teilgrundstücke aufgeteilt werden kann, ohne dass die geplante Nutzung und der Gebietscharakter beeinträchtigt wird.

4. Planungsablauf

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Dies bedeutet, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB. verzichtet werden kann. Die Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Änderung des Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 BauGB ausreichend Gelegenheit, sich über die Folgen der Änderung zu informieren und Ihre Stellungnahmen in das Planverfahren einzubringen.

5. Ziel und Zweck der Änderung

Ziel und Zweck der Änderung sind Benachteiligungen der durch Grundstücksteilung entstehenden Teilgrundstücke im Bereich unterschiedlicher Festsetzungen Nr. 6 auszuschließen.

Eine zukünftige Grundstücksteilung sollte parallel zur Erschließungsstraße verlaufen und das rückwärtige Grundstück durch eine 3 m breite Zufahrt an die Erschließungsstraße anbinden (Pfeifengrundstück). Ein Teilungsvorschlag wird im zeichnerischen Teil dargestellt.

Eine solche Grundstücksteilung würde dazu führen, dass es zu Überlagerungen zwischen den bisher festgesetzten Flächen für die Garagen und den im Falle der Grundstücksteilung notwendigen Flächen für die Zufahrt kommt.

Deshalb werden für den Bereich unterschiedlicher Festsetzungen Nr. 6 die Errichtung von Garagen und Car-Ports gem. Ziff. 7 und die Errichtung von Nebenanlagen gem. Ziff. 8 der Schriftlichen Festsetzungen auch außerhalb des Baufensters bzw. außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zugelassen, um planerische Einschränkungen und Benachteiligungen für die festgesetzte Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen auszuschließen. Die bisherige Festsetzung von Flächen für Garagen und Car-Ports entfällt.

6. Städtebauliche Auswirkungen der Änderung

Städtebauliche Auswirkungen sind wegen der Geringfügigkeit der Änderung nicht zu erwarten.

7. Sonstige Auswirkungen der Änderung

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tiere oder Pflanzen, sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter sind im Hinblick auf die geringfügig geänderte Planung nicht zu erwarten. Einschränkungen für die Grundstückseigentümer im Baugebiet sind nicht zu erwarten.

7.1 Höhenlage:

Die Höhenlagen der neu entstehenden Wohnbauflächen und der Grundstücke mit geänderten Festsetzungen werden nicht verändert.

7.2 Bauliche Nutzung:

Die Bauliche Nutzung wird nicht geändert.

7.4 Grünflächen:

Die im BPlan festgesetzten Grünflächen werden nicht verändert.

7.5 Verkehr

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden nicht verändert.

7.6 Kosten

Für die Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Die Kosten für eventuelle Änderungen der Grundstücksgrenzen, interne Erschließungen, Herstellung von Zufahrten, etc. tragen die Grundstückseigentümer.

8. Flächenbilanz

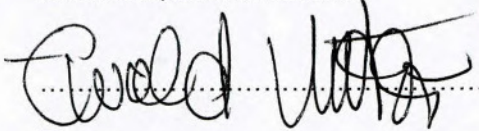
Die Flächenbilanz wird nicht verändert.

Aufgestellt:

Karlsruhe, den 04.02.2013

metzger renner-motz,
architekten + ingenieure GmbH
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Karlsruhe, den 04.02.2013


.....
Planer



Rheinau, den 22. April 2013
.....
Bürgermeister

Stadt Rheinau – OT Freistett - zu I. Bebauungsplan „Menzbühnd“ (2. Änderung)
Teil 2: Schriftliche Festsetzungen

**Stadt Rheinau – Ortsteil Freistett
Ortenaukreis**

I. Bebauungsplan (2. Änderung)

**Menzbühnd
der Stadt Rheinau, OT Freistett**

Teil 2: Schriftliche Festsetzungen

als Textteil
zur Änderung des Bebauungsplans „Menzbühnd“,

Planstand: 04.02.2013

Planung:

**metzger renner-motz
architekten + ingenieure GmbH**
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe
Tel 0721-1517100
Fax 0721 - 15171029

Stand: 04.02.2013

Seite: 1

Teil 2: Schriftliche Festsetzungen:

als Textteil

zum Bebauungsplan Planstand: **10.04.2012**

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. 10.04.2012
- Gestaltungsplan
(Gestaltungs- und Grünordnungsplan), M 1: 500, i.d.F.V. 10.04.2012

2. Schriftliche Festsetzungen

i.d.F.V. 29.10.2012

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

3. Begründung

i.d.F.V. 10.04.2012

4. Anlage:

Geltungsbereich

i.d.F.V. 12.07.2004

Zu II. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischem Teil

- Grünordnungsplan (als Teil des Gestaltungs- und Grünordnungsplanes)
M 1: 500 i.d.F.V. 14.05.2004

2. Schriftlichem Teil / Textteil

i.d.F.V. 10.04.2012

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

3. Anlagen:

Bestandsplan

i.d.F.V. 14.05.2004

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

i.d.F.V. 14.05.2004

2. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und des Gründordnungsplanes sind:

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigungsdatum 23.06.1960

Vollzitat: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509) geändert worden ist“

Stand: In Kraft getreten am 1.7.1987, seither mehrfach novelliert,
Neugefasst durch Bek. V. 23.09.2004/2414,
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.7.2011 / 1509

2.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO,

Ausfertigungsdatum 26.06.1962

Vollzitat: „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466) geändert worden ist“

Stand: Neugefasst durch Bek. V. 23.1.1990 / 132, geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 / 466

2.3 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Ausfertigungsdatum 29.07.2009

Vollzitat: „Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. IS.2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6.10.2011 (BGBl. IS.1986) geändert worden ist“

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 6.10.2011 / 1986

2.4 Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 13.12.2005

Änderungen: Berichtigung GBl. 2006. S 319
in der Fassung der letzten Änderung

2.5 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)

Ausfertigungsdatum 18.12.1990

Vollzitat: „Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS.1509) geändert worden ist“

Stand: Geändert durch Art. 2G v 22.07.2011 / 1509

2.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Ausfertigung: 12.02.1990

Vollzitat: „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. IS, 94), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. IS. 1986) geändert worden ist“

Stand: Neugefasst durch Bek. V. 24.2.2010 / 94
Zuletzt geändert durch Art. 3 G v.6.10.2011 / 1986

2.7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010

Änderungen: Berichtigung vom 05.03.2010 (GBI. S.416)

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 (GemO)
in der Fassung vom 24.07.2000

Änderungen:
Berichtigung (GBI 2000, S.698)
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 Langesträngstraße.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 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 im Falle des Absatzes 1 Nr. 3 mit einer Geldbuße bis 10.000 EUR und im Falle des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis 25.000 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 § 4 (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)
entfällt

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 Straßenmitte der Erschließungsstraße

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 Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) wird bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Straßenmitte der Erschließungsstraße

Der Wert wird nach Beteiligung der Fachplanung Entwässerung festgelegt.

2.5 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen und Sockelhöhen für jeweils beide Doppelhaushälften einheitlich zu gestalten und anzupassen.

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- und Doppelhäuser zulässig.

WA : a – abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

Festsetzungen für die mit „a1“ gekennzeichneten Bereiche unterschiedlicher
Festsetzungen:

Zulässige Bebauungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der Grundstücksaufteilung:

- 3 Reihenhäuser (mit max. 3 x 3 Wohnungen)
- 2 Einzelhäuser (mit max. 2 x 3 Wohnungen)
- 1 Doppelhaus (mit max. 2 x 3 Wohnungen)
- 1 Mehrfamilienhaus (ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen)

Die in dem Bereich Festsetzung Nr. 5 mit der abweichenden Bauweise (a 1)
ausgewiesenen Nebenanlagen (Car-Ports) sind nur im Falle einer Bebauung mit
Mehrfamilienhäusern zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche
(Baugrenzen, Baulinien)**
(§ 9 (1) 2 BauGB)

*→ aufgesetzte Bauteile außerhalb zulässig
nach § 23 Abs. 3 BauNVO Grundstück*

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

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 (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal 3 Wohneinheiten
zulässig, mit Ausnahme der Bereichs Nr. 5 mit abweichender Bauweise (z.B.
Mehrfamilienhaus)

7. Flächen für Garagen und Car-Ports

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

Garagen und Carports sind für die Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen Nr. 1 – 5 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 für die Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen Nr. 1 – 5 nur 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. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und ggfs. zu ersetzen, wenn der Anwuchs nicht erfolgreich oder nicht dauerhaft ist.

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.
Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und ggfs. zu ersetzen, wenn der Anwuchs nicht erfolgreich oder nicht dauerhaft ist. 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 Einfriedigungen 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.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und ggfs. zu ersetzen, wenn der Anwuchs nicht erfolgreich oder nicht dauerhaft ist.

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 Metallflächen an den Außenwänden sind nicht zulässig. Großflächige Metallbekleidungen von Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig, da diese zu Störungen der Empfangsqualität von Rundfunk- und Fernsehsendern führen können (Antennenempfang).

Doppelhäuser sind bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung aufeinander anzugleichen.

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.

Für untergeordnete Gebäudeteile können geringere Dachneigungen ausgeführt werden.

Verschiedene Dachflächen des Hauptdaches müssen die gleiche Neigung haben.

*- ohne Ausnahme - im
Gegensatz zur
Vorgangs- Bpl.*

Gründete 1841 Bauernschaft.

Dachneigung

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

Dachneigung Einzelhäuser:

Die Dachneigung bei Einzelhäusern darf 35 - 45° betragen.

Dachneigung Doppelhäuser:

Die Dachneigung bei Doppelhäusern muss 45° betragen.

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 Doppelhaus ist nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig.

Dachvorsprünge

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

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** + *Carports (s.u.)* (im Gegensatz zum ursprüngl. Plan, das Carports nicht zulassen)
- (§ 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.

Flachdächer auf Garagen und Carports 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

20 180240

"dichsgheid" ode

~MA "dichsgheid"

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 der Baugrenzen auch als verputzte Mauer zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Fläche

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.

Die Versiegelung der nicht durch Bauwerke oder sonstige Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken ist zu reduzieren. Parkflächen, Wege, notwendige Zufahrten und sonstige Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert der versiegelten Flächen darf max. 0,7 betragen.

Alle anderen Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Für die Rückhaltung der unverschmutzten Niederschlagswasser sind private Anlagen zur privaten Rückhaltung zulässig (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

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax, 0761-2083599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung ist 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 (Grabensystem) an dem Rand des Wohngebietes angrenzt, kann der Überlauf auch über Feuchtsenken (Versickerungsmulden) in das Grabensystem eingeleitet werden. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist dies entsprechend mit aufzunehmen und mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise beschichteten Kupfer, Zink oder Blei gedeckten Dächern ist nicht zulässig.

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 Achern 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.

14. Militärische Pipeline

Im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine militärische Pipeline vorhanden.

Aufgestellt,
Karlsruhe, den 04.02.2013

Metzger renner-motz
architekten + ingenieure GmbH
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Karlsruhe, den 04.02.2013

Rheinau, den **22. April 2013**

.....
Planer



.....
Bürgermeister