

**Stadt Rheinau – Ortsteil Freistett
Ortenaukreis**

Satzung

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Menzbühnd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinau hat in der Sitzung am 15.03.2017 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Menzbühnd“ zur 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Menzbühnd“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Für den Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 6287 und 6260 im Stadtteil Freistett wird nach § 10 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Menzbühnd“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Maßgebend für die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs

3. Änderung Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Menzbühnd“

ist bei einem Widerspruch zwischen dem Textteil der Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs und dem zeichnerischen Teil der zeichnerische Teil vom 21.11.2016

§ 2 Bestandteile:

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Menzbühnd“ besteht aus:

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil (M 1: 500) | Stand 21.11.2016 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | Stand 21.02.2017 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Begründung | i.d.F.v. 21.02.2017 |
| Gemeinsame Hinweise und Empfehlungen | i.d.F.v. 24.02.2017 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Soweit der Bebauungsplan mit örtlichen Vorschriften „Menzbühnd“ in der Fassung der 2. Änderung durch diese Satzung nicht geändert wird, bleibt er durch diese Satzung unberührt.

Rheinau, den 17.03.2017

.....
Bürgermeister



Stadt Rheinau-Freistett

Ortenaukreis

Bebauungsplan „Menzbühnd“

Begründung

zur 3. 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 Nutzungszone Nr. 5.

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)

3. Anlass der Planungsänderung

Ursächlich für die 3. 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 für den Teilbereich unterschiedlicher Festsetzung Nr. 5 gleichartige bzw. gleichwertige Mehrfamilienhäuser unter Ausnutzung der GRZ erstellt werden können, ohne dass die geplante Nutzung und der Gebietscharakter beeinträchtigt wird.

4. Planungsablauf

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung und Innenentwicklung handelt und weder die Grundzüge der Planung berührt werden noch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird.

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 Bebauungsplans 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 auf den Grundstücksflächen im Teilbereich Nr. 5 Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, welche die für das jeweilige Grundstück zulässige GRZ

ausnutzen können. Dafür werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich (unterschiedlicher Festsetzungen) Nr. 5 angepasst und in folgenden Punkten geringfügig verändert:

- Traufhöhe max. 7,10 m (anstatt 6,50m)
- Firsthöhe max. 11,10 m (anstatt 11,0 m)
- Baufenster Stellplätze/Carports vergrößert

Außerdem werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Dachaufbauten und die Dachausbildung von Mehrfamilienhäusern so geändert, dass variable architektonische Planungsansätze möglich sind.

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 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.

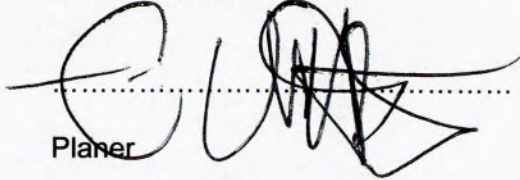
8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird nicht verändert.

Aufgestellt:
Karlsruhe, den 21.02.2017

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

Karlsruhe, den 21.02.2017


.....
Planer

Rheinau, den 17. März 2017

.....
Bürgermeister



Stadt Rheinau – OT Freistett -
zu I. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Menzbühnd“ (3. Änderung)
Teil 2: Schriftliche Festsetzungen

**Stadt Rheinau – Ortsteil Freistett
Ortenaukreis**

I. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften (3. Änderung)

**Menzbühnd
der Stadt Rheinau, OT Freistett**

Teil 2: Schriftliche Festsetzungen

als Textteil

zur 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Menzbühnd“

Planstand: 21.02.2017

Planung:

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

Inhaltsverzeichnis zu

Teil 2. Schriftliche Festsetzungen

i.d.F.v. 21.02.2017

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in folgenden Punkten geändert:

- **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
Wandhöhe und Firsthöhe gemäß Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die in dem Bebauungsplan „Menzbühnd“ in der Fassung der 2. Änderung definierten Bezugspunkte (Ziff. 2.4.1 und 2.4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) unverändert bleiben

- **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
gemäß zeichnerischer Darstellung im zeichnerischen Teil.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Menzbühnd“ in der Fassung der 2. Änderung im Übrigen unverändert bleibt. Garagen und Carports sind folglich außer in der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften – § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO) zur Dachgestaltung der Hauptgebäude (Ziff. 1.1) werden zu „Dachgauben“ wie folgt geändert:

- **Dachgauben einschließlich Vorbauten (einschließlich Zwerchgiebel, Zwerchhaus):**

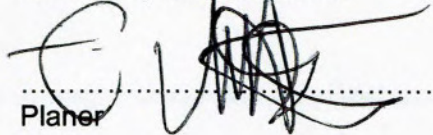
18. Firstlänge 27m
zul. Zwerch/Firste:
 $27/3 + 0,60 = 9,60m$
Dachgauben ^{einschl. Zwerchgiebel} einschließlich Vorbauten gemäß den Maßobergrenzen des § 5 Abs. 6 LBO (oder eine Kombination solcher vergleichbarer Bauteile), deren Dächer von der Dachfläche des Hauptdaches sichtbar abweichen, sind bis zu insgesamt 1/3 der Länge der zugehörigen Firstlänge je Gebäudelängsseite zuzüglich maximal 60 cm je Gebäudeseite zulässig. Die Bauteile sind bis maximal 1,00 m unter den First zulässig. Der Abstand der Bauteile zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen.

Aufgestellt: Karlsruhe, den 21.02.2017

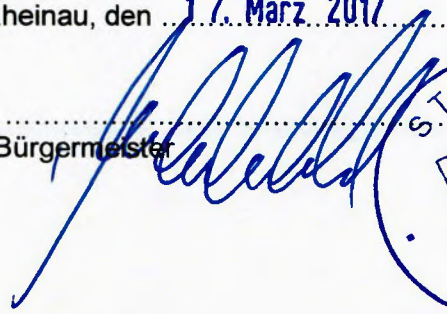
Stadt Rheinau – OT Freistett -
zu I. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Menzbühd“ (3. Änderung)
Teil 2: Schriftliche Festsetzungen

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

Karlsruhe, den 21.02.2017


.....
Planer

Rheinau, den 17. März 2017


.....
Bürgermeister



3. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“ in Rheinau Freistett
Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
EINGANG / ABWÄGUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:

Stand 24.02.2017

Adresse	Anregungen / Bedenken	Kommentar zur Abwägung:
Hinweise, Anregungen und Bedenken von beteiligten Behörden:		
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz / Naturschutz (FB 40) Badstraße 20 77652 Offenburg	Stellungnahme vom 09.02.2017, Zeichen: AZ 622-384 53 / ki BPlan-Änderungen haben keine Auswirkungen auf Naturschutz	Wird zur Kenntnis genommen
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (FB 44) Badstraße 20 77652 Offenburg	Stellungnahme vom 12.01.2017, Zeichen: P2016080/12 (siehe Stellungnahme Baurechtsamt) - Keine Ergänzungen erforderlich - Es wird um Information über das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gebeten. - Hinweis auf Merkblatt : Bauleitplanung – des Landratsamts Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (www. Ortenaukreis. De)	Wird zur Kenntnis genommen Wird berücksichtigt Wird zur Kenntnis genommen
Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt (FB 20) Badstraße 20 77652 Offenburg	Stellungnahme vom 12.01.2017, Zeichen: P2016080/12 - Feststellung allgemein: BPlan-Änderung ist nicht genehmigungspflichtig. Nachweis über Bekanntmachung ist vorzulegen.	Wird berücksichtigt.

Fortsetzung Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt (FB 20)	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: - Zur Ergänzung: Verweis auf den zeichnerischen Teil zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen. - Textstelle aus dem BPlan-Entwurf vom 13.6.2017 soll ergänzt werden = Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür festgesetzten Fläche zulässig. Begründung: - Zur Ergänzung: Nur Hinweis auf Innenentwicklung. Andere Voraussetzungen für das Vorliegen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind noch zu prüfen (z.B. Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung)	Die Einwendungen übersehen § 4 Abs. 2 der Satzung: Durch die 3. Änderung wird der Bebauungsplan in der zuvor geltenden Fassung der 2. Änderung nur punktuell geändert und bleibt im Übrigen unberührt. Deshalb werden z.B. nur die zulässigen Maße für Trauf- und Wandhöhe geändert, die jeweiligen Bezugspunkte nach dem schon geltenden Bebauungsplan gelten fort. Gleiches gilt auch für die Zulässigkeit von Garagen und Carports. Zur Vermeidung von Missverständnissen wurden jedoch klarstellende Hinweise aufgenommen. Wird berücksichtigt
--	--	--

Adresse	Anregungen / Bedenken	Kommentar zur Abwägung:
Hinweise, Anregungen und Bedenken von Angrenzern und betroffenen Bürgern:		
Rae Rassek Ehinger & Partner für Angrenzerin an er Plangebiet der 3. Änderung, Frau Kerstin Kratzsch, Max-Beckmann-Weg 1 77866 Rheinau	Die nachfolgende Wiedergabe der vorgetragenen Bedenken erfolgt auszugsweise bzw. als Zusammenfassung: Bezug: Schreiben vom 16.1.2017: Es wird befürchtet, dass die Änderung eine Bebauung zur Folge hat, die sich nicht mehr in die vorhandene Bebauung einfügt. Struktur des Baugebiets sei nicht mehr zu vergleichen mit der Gebietsstruktur die sich aus der 3. BPlan-Änderung ergibt. Anpassung der Stellplatzfläche sein Beleg dafür, dass große Zahl an Wohneinheiten geplant sind, die zu Verdichtung und Belastung der Infrastruktur und der Anwohner führen Es würden Maximalgrenzen ausgereizt Wegen Erhöhung der zulässige First- und Traufhöhen werden massige Mehrfamilienhäuser befürchtet. Es wird bemängelt, dass in der Planung die Auseinandersetzung mit den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, sowie Landschaftsbodenwasser, Luft und Klima nicht oder nicht ausreichend stattgefunden hat. Es wird bemängelt, dass keine Auseinandersetzung mit den Bedenken der Anwohner stattfindet.	Vgl. nachfolgende Stellungnahme zum Ergebnis der Abwägung Ziff. 1 Vgl. nachfolgende Stellungnahme zum Ergebnis der Abwägung Ziff. 2 Vgl. nachfolgende Stellungnahme zum Ergebnis der Abwägung Ziff. 3 Vgl. nachfolgende Stellungnahme zum Ergebnis der Abwägung Ziff. 4 Vgl. nachfolgende Stellungnahme zum Ergebnis der Abwägung Ziff. 5 Vgl. nachfolgende Stellungnahme zum Ergebnis der Abwägung Ziff. 6

	Die Grundfläche von 400 m2 sei Indiz für Auswirkungen auf die Bewohner Es wird Wertminderung der bereits vorhandenen Anwesen befürchtet.	Vgl. nachfolgende Stellungnahme zum Ergebnis der Abwägung Ziff. 7 Vgl. nachfolgende Stellungnahme zum Ergebnis der Abwägung Ziff. 8
--	---	--

Ergebnis der ABWÄGUNG zu den Einwendungen der RAe Rassek Ehinger & Partner:

Hinweise zur Planung:

Merkmal des städtebaulichen Entwurfs, der im Rahmen eines Wettbewerbs prämiert und zur Realisierung empfohlen wurde, war, in dem Wohngebiet unter anderem auch ein breit gefächertes Angebot unterschiedlicher Wohnformen und Gebäudegrößen zu ermöglichen. Demzufolge wurden abweichend zur Regelbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern einzelne Planungsbereiche mit unterschiedlichen Mindestfestsetzungen ausgewiesen, die eine höhere Ausnutzung der Grundstücke (GRZ 02-04 / GFZ 0,4 – 0,8) und die Zulässigkeit größerer Bauvolumen ergeben. Im ursprünglichen Entwurf waren dies 2 Bereiche mit Reihenhäusern und kleinteiligen Grundstücken. Dieser Planungsansatz wurde - aufgrund des geänderten Bedarfs - in einem späteren Änderungsverfahren für die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungen erweitert.

Die Größe der Baukörper wurde im BPlan über die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Im Regelfall wurden diese für 2-geschossige Bebauungen auf 6,50 m Traufhöhe und 10,50 m Firsthöhe begrenzt.

In der 3. Änderung des BPlans werden diese Mindestfestsetzungen in einem planungsrechtlich geringfügigen und gestalterisch verträglichen Maße für den Bereich der Nutzungszone Nr. 5 erweitert. Die zulässige Wandhöhe wurde von 6,50 m auf 7,10 m und die zulässige Firsthöhe von 10,50 m auf 11,10 m erhöht.

Die Gründe für die Änderung waren unter anderem der erhöhte Bedarf an Wohnungen in der Gemeinde, um so, auf städtebaulich verträgliche Weise eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen für Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Ergebnis der Abwägung:

Ziff. 1:

Die städtebaulichen Festsetzungen (hier: Bereich unterschiedlicher Festsetzungen Nr. 5) stehen in keinem Widerspruch zum Gebietscharakter und entsprechen den Planungszielen des BPlans, sowohl hinsichtlich Länge, Breite und Höhe als auch hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Ziff. 2:

Die Änderungen der Garagen und Stellplatzflächen sind geringfügig. Sie entsprechen üblichen Planungsgrundsätzen, zur Umsetzung der baurechtlichen Vorgaben für die Erstellung von Stellplätzen und Garagen.

Ziff. 3:

Die Festsetzungen orientieren sich nicht an Maximalgrenzen. Sie bleiben namentlich für die Geschossflächenzahl weit hinter den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zurück.

Ziff. 4:

Die Änderungen der zulässigen First- und Traufhöhe sind geringfügig, so dass keine nachteiligen gestalterischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Ziff. 5

Aufgrund der geringfügigen Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, sowie Landschaftsbodenwasser, Luft und Klima zu erwarten.

Ziff. 6:

Die Einwendungen und Bedenken der Anwohner werden nach den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt und abgewogen.

Ziff. 7

Die zulässige Grundfläche resultiert aus den Mindestfestsetzungen und der jeweiligen Grundstücksgröße

Ziff. 8

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

Seite 6 von 6 Seiten

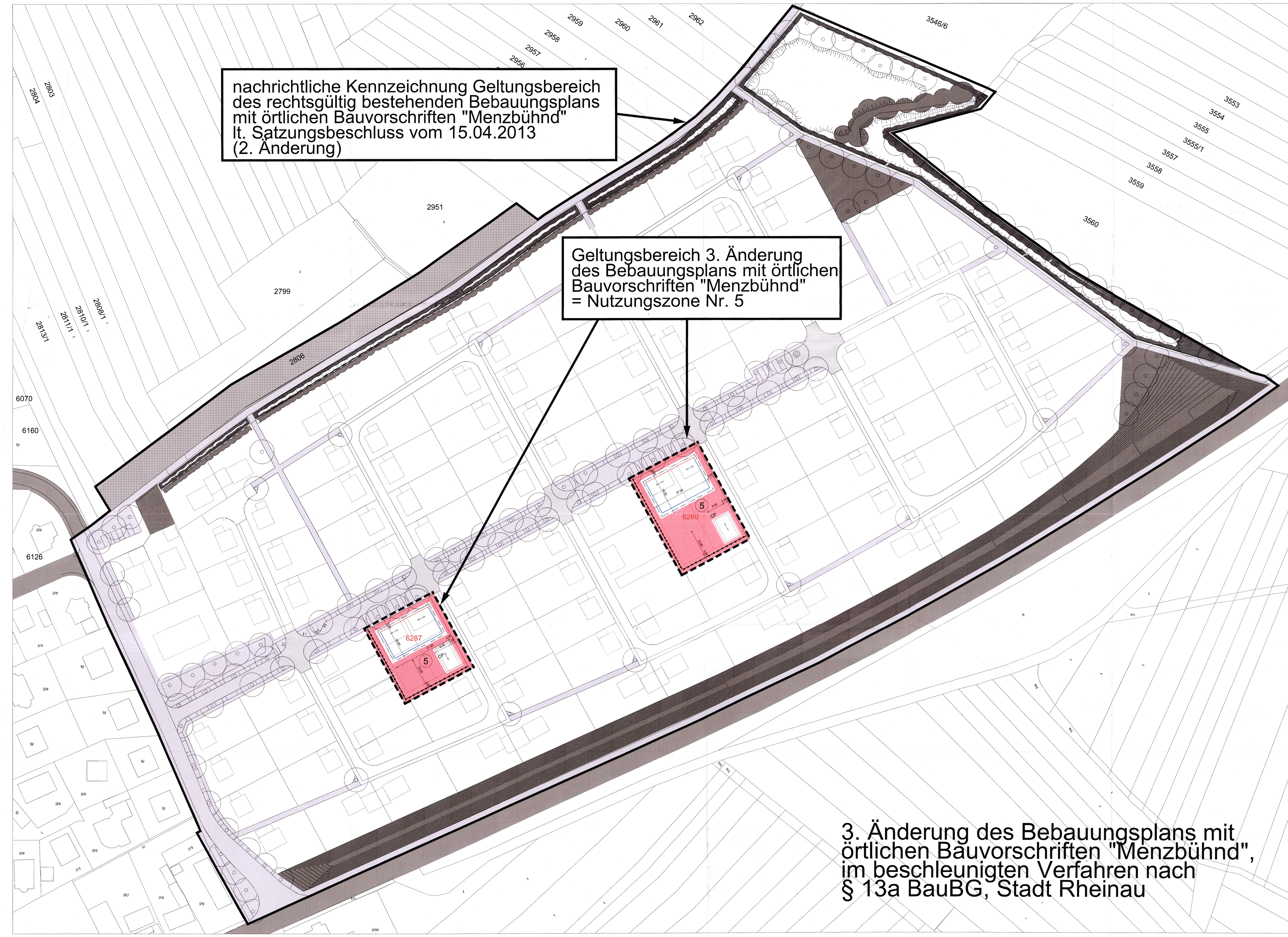
Die Werthaltigkeit von Grundstücken und Immobilien ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Schlussbemerkung:

Es ergeben sich aus den vorgetragenen Bedenken keine maßgebenden Gründe und Argumente, die eine Änderung der Planung erfordern bzw. nahe legen.

Karlsruhe, den 24.2.2017

Ewald Metzger



nachrichtliche Kennzeichnung Geltungsbereich des rechtsgültig bestehenden Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Menzbühnd" lt. Satzungsbeschluss vom 15.04.2013 (2. Änderung)

Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Menzbühnd" = Nutzungszone Nr. 5

3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Menzbühnd", im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG, Stadt Rheinau

NUTZUNGSSCHABLONEN

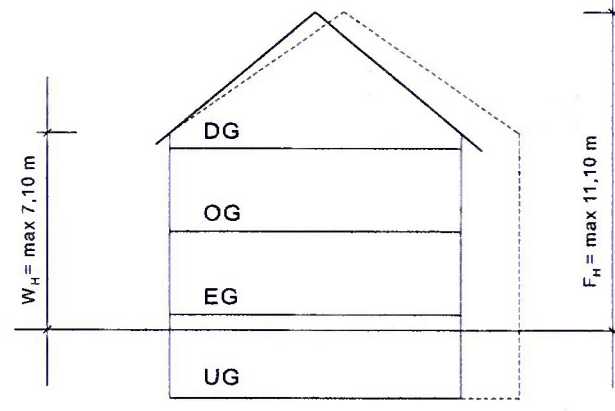
SYSTEMSCHNITTE BEBAUUNG:

zu 6

WA II 0.4 0.8 a 1 SD / PD DN 34 ° bis 45 °

WH max = 7,10 m FH max = 11,10 m über OK Straße

Dachneigung 34 ° bis 45 °



Typ - Einzelhaus/Doppelhaus/Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9(11) BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
II	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) BauNVO
II	Zwingend einzuhalten Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) BauNVO
0.4	Grundflächenzahl	§ 9(11) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
0.8	Geschosflächenzahl als Höchstmaß	§ 9(11) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
-----	Abgrenzung unterschiedliche(s) Art oder Maß der Nutzung	§ 9(11) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9(12) BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9(12) BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9(12) BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
a 1	abweichende Bauweise	§ 9(12) BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
---	Baulinie	§ 9(12) BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO
---	Baugrenze	§ 9(12) BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO
---	Flurstück	§ 9(12) BauGB
▼	Einfahrten	§ 9(11) BauGB
▼	Einfahrtbereich	§ 9(11) BauGB
○	Anpflanzen von Bäumen	§ 9(125a) BauGB
○	Anpflanzen von Sträuchern	§ 9(125a) BauGB
GA / CP	Flächen für Garagen und Carports	§ 9(14) BauGB i.V.m. § 12(1) BauNVO
---	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 min 35 ° - max 45 ° Dachneigung: min. Neigung - max. Neigung, Winkelangabe

Hinweise

Grundstücksgrenzen neu (unverbindlich)

3. 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 2.0. Juli 2016 den Änderungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am 2.9. Juli 2016	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ersichtlicher Bekanntmachung am 0.2. Dez. 2016 in der Zeit vom 1.2. Dez. 2016 bis 1.2. Jan. 2017 öffentlich ausgestellt.
Rheinau, den 17. März 2017 Stadt Rheinau Bürgermeister Michael Weisbach, Bürgermeister	Rheinau, den 17. März 2017 Stadt Rheinau Bürgermeister Michael Weisbach, Bürgermeister
Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat	Durch ersichtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB
am 15. März 2017	am 3.1. März 2017
Rheinau, den 17. März 2017 Stadt Rheinau Bürgermeister Michael Weisbach, Bürgermeister	ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden Rheinau, den 0.4. April 2017 Stadt Rheinau Bürgermeister Michael Weisbach, Bürgermeister

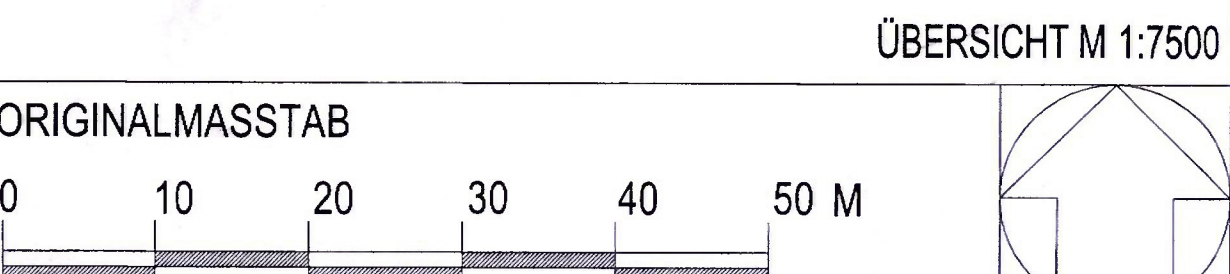
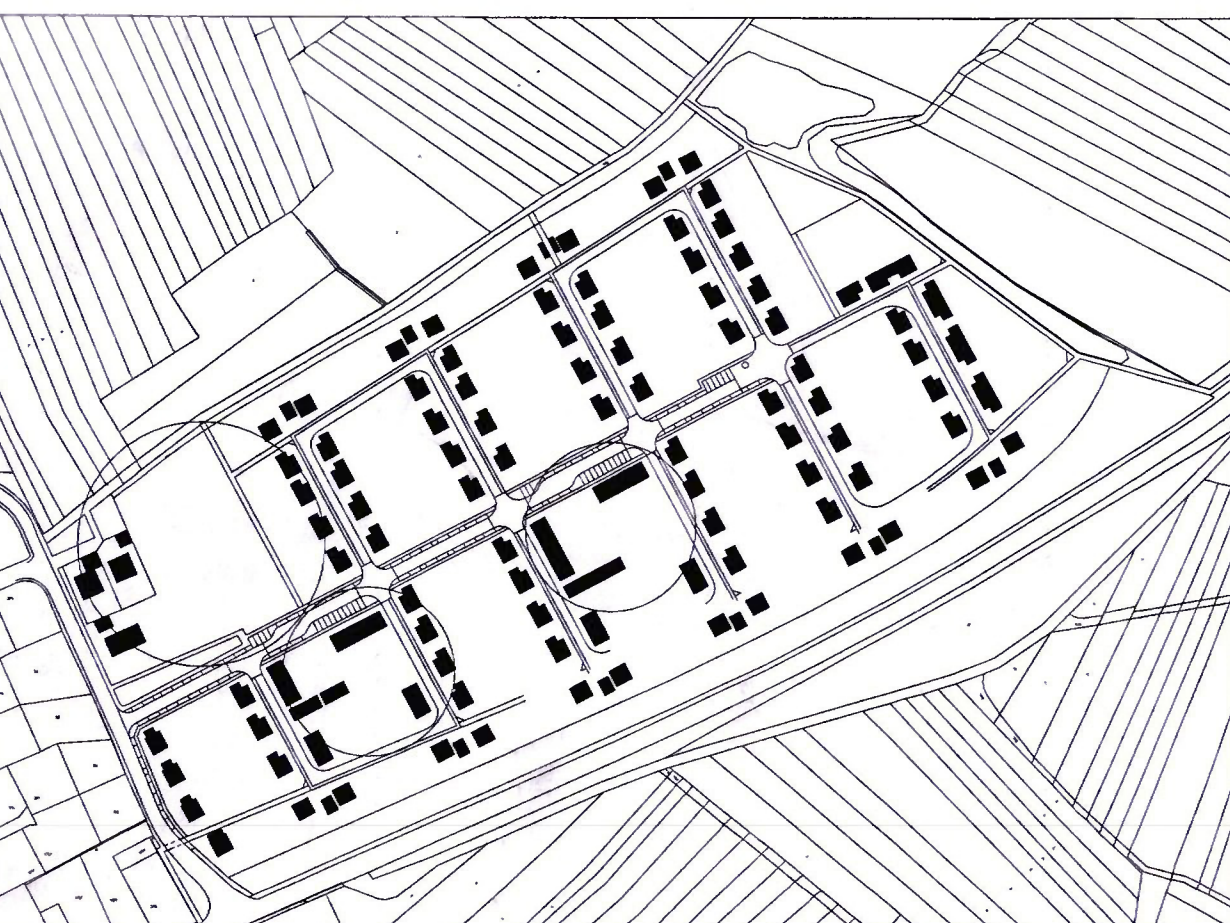
Anzeigevermerk:

UMSCHREIBUNG

Das Plangebiet wird begrenzt
im Nordosten durch die Flurstücke: 3546/5, 3560,
im Südosten durch die B 36
im Südwesten durch die Langengengstraße
Der aktuelle Verlauf der Grenze des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen
im Nordwesten durch die Flurstücke: 2816, 2814, 2813/1, 2811/1, 2810/1,
2808/1, 2809, 2851, 2852, 2853, 2854/1, 2854/2, 2855 bis 2862

STADT RHEINAU
OT FREISTETT
B-PLAN 'MENZBÜHND'

Zeichnerischer Teil zum
Bebauungsplan
(3. Änderung)



STADT RHEINAU B-PLAN 'MENZBÜHND'	010 02-03
PLANART: Bebauungsplan (3. Änderung nach § 13a BauBG)	
Ausfertigung zur Offenlage	
BLATT NR.: 02	MASSTAB: 1:500
DATUM: 21.11.2016	FORMAT: 177 / 86
GEZEICHNET: EM	
metzger + renner-motz architekten + ingenieure GmbH binsenschlauchweg 1 e 76185 karlsruhe tel.: 0721 - 1517100 fax: 0721 - 15171029	