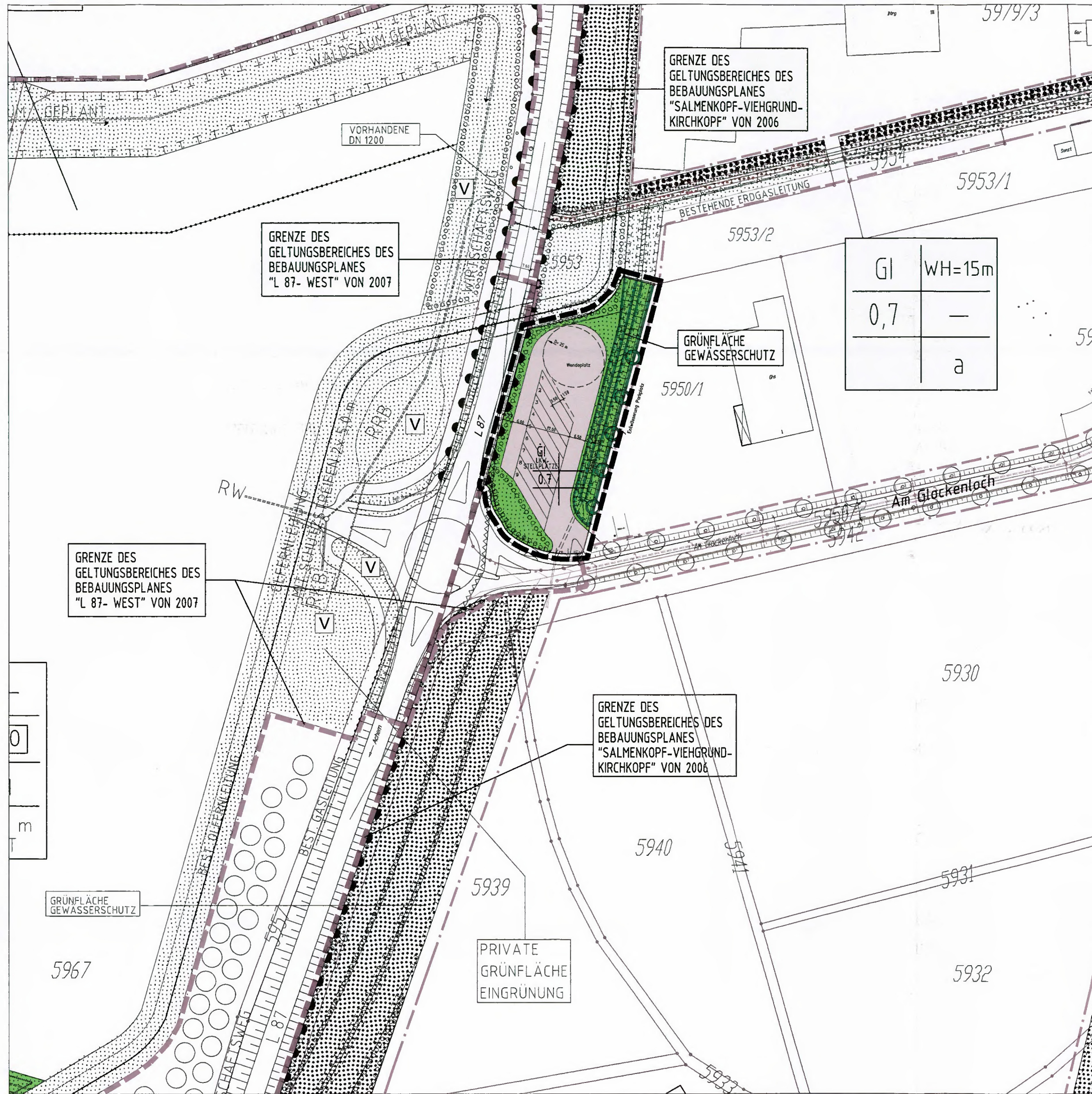




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

- INDUSTRIEGEBIET GI (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 9 BauNVO)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
- WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE

- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- GEPLANTE STELLPLÄTZE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (MAX)	4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (MAX)
5	6	5= BAUMASSENZAHL BMZ	6= BAUWEISE

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN

"SALMENKOPF-VIEHGRUND-KIRCHKOPF"

1. ÄNDERUNG NACH §13 a BauGB

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU
DEN 07.11.2008
MICHAEL WELSCH, BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG

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

PLAN NR.:	DATUM: 23.07.2008	GEÄNDERT: 02.09.2008 06.10.2008 23.10.2008
PROJ. NR.: 0908153	BEARB.: BU/BLE	

VOM 04.08.2008
AM 08.08.2008

VOM 18.08.2008
BIS 19.09.2008
AM 08.08.2008

AM 03.11.2008

VOM 07.11.2008

ORIGINAL- MAßSTAB : 1 : 1500
FERTIGUNG: 3
ANLAGE:
BLATT:

Fertigung:3.....

Anlage:1.....

Blatt:1 – 3.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau-Freistett (Ortenaukreis)

über die **1. Änderung**

- a) des Bebauungsplans "Salmenkopf - Viehgrund - Kirchkopf " mit
 - b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 03.11.2008 die 1. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Salmenkopf - Viehgrund - Kirchkopf" mit
- b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), in der derzeit gültigen Fassung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften

ergibt sich aus den Festsetzungen im gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Teilflächen des Flst.Nr. 5953.

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.500 i.d.F.v. 23.10.2008
Deckblatt zur 1. Änderung

b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.500 i.d.F.v. 23.10.2008
Deckblatt zur 1. Änderung

c) Beigefügt sind:

1. Begründung zur 1. Änderung i.d.F.v. 23.10.2008
2. Übersichtsplan M. 1 : 10.000

§ 3 Aufhebung des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der Zeichnerische Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans "Salmenkopf – Viehgrund - Kirchkopf" i.d.F.v. 10.07.2006 im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben und durch den Zeichnerischen Teil (Deckblatt) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Salmenkopf - Viehgrund - Kirchkopf" ersetzt.

Die übrigen Bestandteil des Bebauungsplans "Salmenkopf – Viehgrund – Kirchkopf" von 2006 bleiben unverändert auch für die 1. Änderung gültig. Diese sind:

1. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen mit Artenliste i.d.F.v. 10.07.2006
2. Schriftliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 10.07.2006
3. Begründung i.d.F.v. 10.07.2006
4. Umweltbericht i.d.F.v. 10.07.2006
5. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 10.07.2006
6. FFH-Verträglichkeitsstudie für die Bebauungspläne
"Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" und "Kleintierzuchtanlage",
Spang, Fischer, Natzschka GmbH, Landschaftsarchitekten,
Biologen, Geographen, 69190 Walldorf im Februar 2006

§ 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 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.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: _____

Rheinau, den **07. Nov. 2008**



Michael Welsche, Bürgermeister

Fertigung: ...3.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 – 8.....

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung

- des Bebauungsplans "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" und
 - den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
- der Stadt Rheinau-Freistett (Ortenaukreis)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Grund der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" von 2006 umfasst Flächen östlich der L 87 im Norden von Freistett.

Mit dem Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" wurde 2006 der Bestand an Gewerbe- und Industriefläche mit Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt und Erweiterungsflächen im Nordosten und Südwesten längs der L 87 ausgewiesen.

Dabei wurden die längs der L 87 ausgewiesenen Grünflächen auch in die Erweiterungsbereiche (südlich der Straße Am Glockenloch) weitergeführt.

Nördlich der Straße Am Glockenloch ist von den hier ansässigen Einzelhandelsbetrieben beabsichtigt, Parkierungsflächen für LKW anzulegen, da es sich gezeigt hat, dass viele LKW die Einzelhandelsbetriebe ansteuern und dabei die vorhandenen Kundenparkplätze in Anspruch nehmen. Um hier die PKW-Kundenparkplätze nicht weiter einzuschränken und die Sicherheit auf den Kundenparkplätzen zu gewährleisten, sollen separate LKW-Stellplätze angelegt werden. Diese können nur auf dem Grünstreifen an der L 87 angelegt werden, da die Flächen südlich der Straße Am Glockenloch für eine ortsansässige Firma vergeben sind.

Die Anlage der Stellplätze lässt sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2006 nicht realisieren. Da die vorhandene Bau- und Freiflächenstruktur eine Nachverdichtung bzw. Ergänzung der Hofflächen (Versiegelung) erlaubt, soll der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" geändert werden.

Mit dieser Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen die Ausweisung von ca. 9 LKW-Stellplätzen einschließlich Zufahrt und Wendefläche vorgesehen.

Die Ausweisung zusätzlicher Nutzflächen erfolgt entsprechend dem Ziel einer effizienten Flächennutzung im Innenbereich damit die Inanspruchnahme neuer landwirtschaftlich genutzter Freiflächen im Außenbereich vermieden werden kann.

Eine Änderung der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" ist nicht erforderlich.

1.1 Verfahren

Das Planungsverfahren wird unter Anwendung des am 1.1.2007 in Kraft getretenen Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" weist sehr breite Grünflächen längs der L 87 aus. Durch die Ausweisung des Parkplatzes werden die vorhandenen Parkieranlagen erweitert und damit die verkehrliche Infrastruktur in diesem Bereich deutlich verbessert. Es handelt sich damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann der § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahmen der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau weist die Fläche im Anschluss an die L 87 als Grünfläche, im östlichen Bereich als gewerbliche Baufläche aus.

Der größte Teil des geplanten Parkplatzes liegt innerhalb der im FNP ausgewiesenen gewerblichen Baufläche.

Deshalb – und auch weil keine Bebauung vorgesehen ist – kann die Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt angesehen werden und entspricht damit § 8 Abs. 2 BauGB.

2.2 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 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.

2.3 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst lediglich eine Teilfläche von Flst.Nr. 5953 mit ca. 0,41 ha.

Das Grundstück liegt im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" von 2006 an der L 87. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Straße Am Glockenloch.

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

4 Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Zulassung eines LKW-Parkplatzes auf den Grünflächen zur Verbesserung der Parkierungssituation bei den angrenzenden Lebensmitteleinzelhandelsmärkten. Dabei soll aber auf die Grünflächen längs der L 87 nicht verzichtet werden. Über diese Grünflächen werden auch die Entwässerungsgräben geführt. Auf diese kann nicht verzichtet werden. Deshalb ist der vorhandene Graben mit der Anlage des Parkplatzes zu verlegen.

Entsprechend dem zu verlegenden offenen Graben sind auch die Randbereiche, d.h. Uferböschungen mit Pflanzgeboten zu verlegen. Im Norden und Süden ist an das bestehende Grabensystem anzuschließen.

Die 2006 festgelegten grünordnerischen Maßnahmen werden unverändert auch für den Geltungsbereich dieser Änderung übernommen.

Da die Fläche lediglich für die Anlage des LKW-Stellplatzes vorgesehen ist, wird eine Bebauung und damit die Ausweisung von Baugrenzen oder Wandhöhen nicht erforderlich.

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird wie die angrenzenden Flächen des Lebensmittelmarktes gem. § 9 BauNVO als Industriegebiet ausgewiesen.

Sonstige Festsetzungen

Die Schriftlichen Festsetzungen (Planungsrechtlicher Teil, Örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes "Salmenkopf – Viehgrund – Kirchkopf" von 2006 behalten für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung unverändert ihre Gültigkeit, insbesondere bezüglich:

- Grünflächen
- Eingrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote
- Regenwasserableitung
- Zufahrtsverbot
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auch die Hinweise und Empfehlungen behalten i.d.F.v. 2006 unverändert ihre Gültigkeit für den Bereich der Änderung.

Im Planteil (Deckblatt zum "Zeichnerischen Teil") werden geändert:

- Verlegung der Grünfläche mit Entwässerungsmulde
- Anpassung der Pflanzgebote und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausweisung des Parkplatzes als GI
- Verzicht auf die Ausweisung einer Wandhöhe oder Bauweise, da eine Bebauung nicht geplant ist
- Die angrenzend im GI festgesetzte GRZ von 0,7 wird auch für den Parkplatz übernommen

Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

5 Umweltbericht

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschrift des § 13 Abs. 3 BauGB anzuwenden ist, wird auf eine Umweltprüfung verzichtet, da

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen

zu erwarten sind.

Die Ausweisung des Parkplatzes ist ein bauplanungsrechtliches 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).

Für den Bebauungsplan "Salmenkopf – Viehgrund – Kirchkopf" wurde im Rahmen des Planungsverfahrens 2006 eine FFH-Verträglichkeitsstudie durchgeführt. Gemäß dieser Studie ist von einer FFH-Verträglichkeit auszugehen.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 21 BNatSchG ist nur dann anzuwenden, wenn durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und / oder Landschaft vorbereitet werden.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprechend § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf einer Teilfläche des Planungsgebietes soll ein LKW-Parkplatz angelegt werden. Dies führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden.

Ein Ausgleich für Versiegelung durch Entsiegelung ist nur in den seltensten Fällen möglich. Es sind soweit erforderlich andere Maßnahmen, welche die Lebensraumfunktion des Bodens verbessern, möglich. Die Extensivierung von Nutzungen ist eine solche Maßnahme, die sich auch positiv auf das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt auswirkt.

Im Hinblick auf die Eingliederung ins Landschafts-/ Ortsbild und die Ökologie werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Unbefestigte Flächen sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Es werden einige einheimische Hochstämme gemäß der Artenliste zusätzlich gemäß Planeintrag angepflanzt.

Auf der verbleibenden Grünfläche wird der Entwässerungsgraben wieder mit flachen eingrünnten Böschungen angelegt, so dass die Funktion erhalten bleibt.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des LKW-Parkplatzes erfolgt ausschließlich von der Straße Am Glockenloch aus.

Maßnahmen der öffentlichen verkehrlichen Erschließung sind nicht erforderlich. Der Anschluss (Parkplatzzufahrt) berücksichtigt den mit dem Bebauungsplan "L 87 – West" planungsrechtlich ausgewiesenen Kreisverkehrplatz.

Mit den befestigten Flächen des Parkplatzes wird ein Abstand von ca. 8 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (geplanter Fahrbahnrand der L 87) eingehalten.

7.2 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Trinkwasser oder Stromanschlüsse sind für den Änderungsbereich nicht erforderlich.

Die vorhandene Trafostation im Einmündungsbereich zu dem geplanten Parkplatz wird erhalten.

Vorgesehen ist, das unverschmutzte Regenwasser (RW) in den offenen Graben längs der L 87 einzuleiten.

Regenwasserbewirtschaftung

Für das anfallende Regenwasser ist eine Retention mit anschließender gedrosselter Einleitung in den offenen Graben vorgesehen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,41 ha	100 %
Industriegebiet (Parkplatz)	ca.	0,16 ha	39 %
Grünflächen	ca.	0,25 ha	61 %

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

Grenzregelung

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

11 Hinweise

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Erschließung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Offenburg so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

11.3 Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Freiburg, den 23.10.2008 BU-ba

Rheinau, den 07. Nov. 2008

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

P. Fischer

Planer

153Beg02.DOC



Michael Welsche

Michael Welsche, Bürgermeister



"SALMENKOPF-VIEHGRUND-KIRCHKOPF"
1. ANDERUNG

STADT RHEINAU-FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN
"SALMENKOPF-VIEHGRUND-KIRCHKOPF"
1. ANDERUNG NACH §13 a BauGB
ÜBERSICHTSPLAN



PLANUNGSBÜRO FISCHER



79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 10000

0 50 100 150 200

PLAN NR.:

DATUM: 23.07.2008

GEÄNDERT: 23.10.2008

FERTIGUNG:

3

PROJ. NR.: 0908153

BEARB.: BU/BLE

ANLAGE:

BLATT: