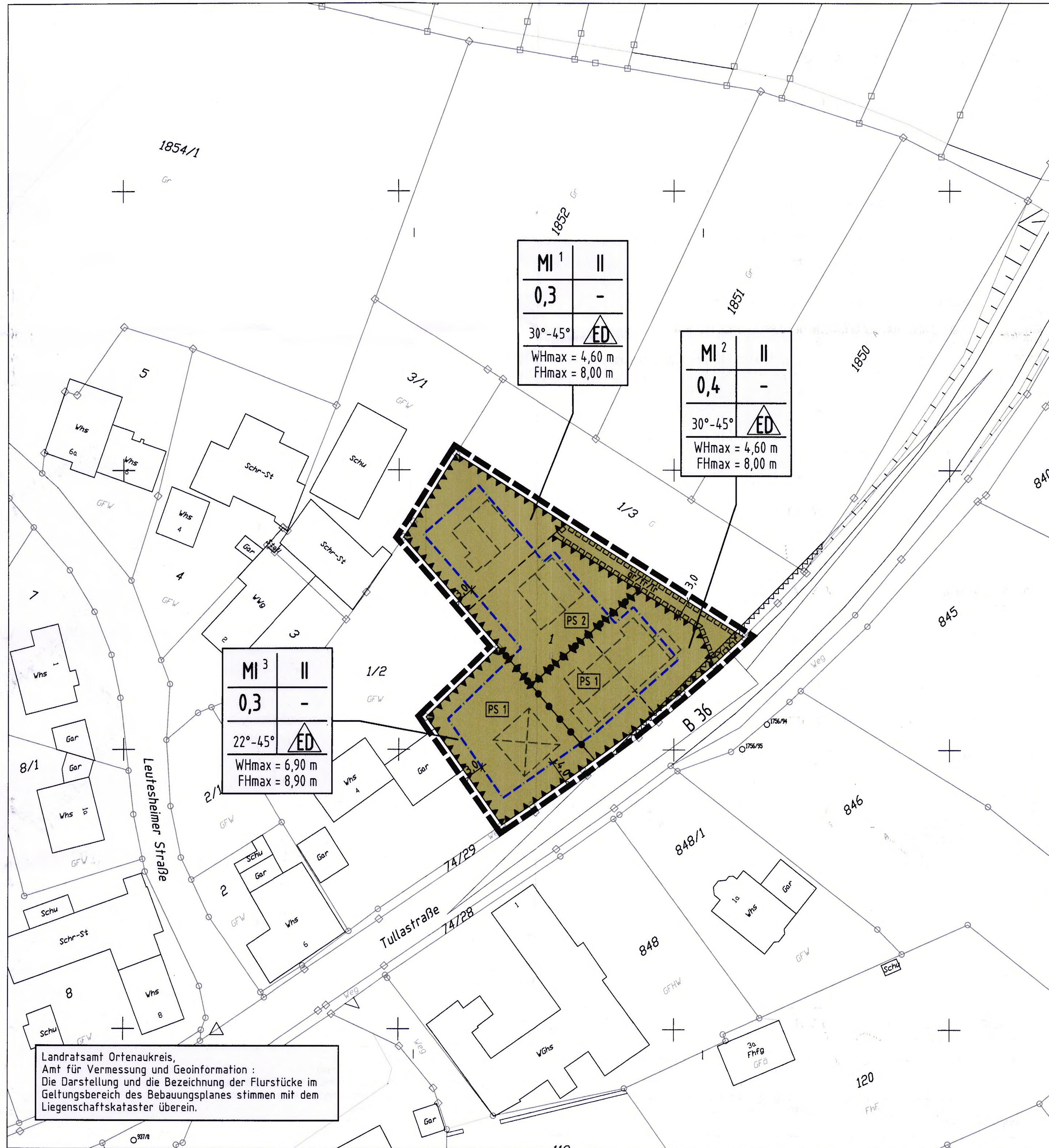




Landratsamt Ortenaukreis,
Amt für Vermessung und Geoinformation :
Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem
Liegenschaftskataster überein.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- MI** MISCHGEBIET MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH** WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH** FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ED** OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- MIT GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTDREIECKE)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- PASSIVER SCHALLSCHUTZ PS**
- PS 1: LÄRMPEGELBEREICH IV UND V**
- PS 2: LÄRMPEGELBEREICH II UND III**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 10-45°** DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- WHS** BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- GEPLANTE GEBÄUDE/ GEPLANTE FIRSTRICHTUNG**
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- NUTZUNGSSCHABLONE**
 - 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 - 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)
 - 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
 - 5= DACHNEIGUNG DN
 - 6= BAUWEISE
 - 7= WANDHÖHE WH (max)
 - FIRSTHÖHE FH (max)

JEGLICHE ÄNDERUNG, Vervielfältigung oder Weitergabe der Daten bedarf der Zustimmung des Planungsbüros Fischer.

FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.

DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMBEARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10000



STADT RHEINAU - LINX

BEBAUUNGSPLAN "TULLASTRASSE"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 07. April 2006 DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
AM während der Offenlage

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM 30. Jan. 2006
BIS 28. Feb. 2006
AM 20. Jan. 2006

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 07. April 2006 DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 07. April 2006 DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 07. April 2006 DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

ORIGINAL-MAßSTAB : 1 : 500

PLAN NR.:	DATUM: 25.10.2005	GEÄNDERT: 16.01.2006 03.04.2006	FERTIGUNG: 3
PROJ. NR.: 0905196	BEARB: BU/HIL/BLE		ANLAGE: BLATT:

Fertigung: 2.....

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 2

SATZUNG

der Stadt Rheinau – Linx (Ortenaukreis)

über

- a) den Bebauungsplan "Tullastraße" und**
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 03.04.2006

- a) den Bebauungsplan "Tullastraße" und
- b) die 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. 2141) 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), zuletzt 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. 582, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 03.04.2006
2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste i.d.F.v. 03.04.2006

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 03.04.2006
2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
Örtliche Bauvorschriften mit Schema Dachform i.d.F.v. 03.04.2006

Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbericht i.d.F.v. 03.04.2006
2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 03.04.2006
3. Schalltechnische Beratung Nr. 3914
Ing.-Büro für Schall- u. Wärmeschutz, W. Rink – ISW vom 24.10.2005

§ 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 51.129,20 € 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 10.000,00 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

07. April 2006
Rheinau, den
Bürgermeister (Oberle)



(196Sat03.doc)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Fertigung:².....

Anlage:2.....

Blatt:1 - 20.....

- zum Bebauungsplan "Tullastraße" und
 - zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- der Stadt Rheinau - Linx (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

In Linx soll mit dem Baugebiet "Tullastraße" die Möglichkeit geschaffen werden, kurzfristig 5 Bauplätze auszuweisen und damit eine Abrundung der bebauten Ortslage erreicht werden. Das Planungsgebiet liegt nördlich der Leutesheimer Straße an der Ortseinfahrt (B 36).

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als Mischgebiet ausgewiesen.

Entsprechend den raumordnerischen und städtebaulichen Zielsetzungen wurde der Abrundung der bestehenden Bebauung unter Inanspruchnahme "innerörtlicher" Freiflächen der Vorzug vor einer zusätzlichen Erweiterung der Bebauung auf Flächen im "Außenbereich" gegeben.

Das Planungsgebiet wird von Südosten über die Tullastraße erschlossen.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen (2 Wohnhäuser geplant) wird eine private Erschließungsstraße angelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesenen Areals im Nordosten von Linx geschaffen werden.

2 Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als Mischbaufläche ausgewiesen. Für den Flächennutzungsplan wurde am 20.10.2003 der Feststellungsbeschluss gefasst, die Genehmigung erfolgte am 14.03.2005.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,2 ha. Es wird begrenzt im Nordosten durch das unbebaute Flst.Nrn. 1/3, im Südosten durch die Tullastraße (B 36), im Westen durch die vorhandene Bebauung auf den Flst.Nrn. 1/2 und 3/1.

Einbezogen wurde somit lediglich das Grundstück Flst.Nr. 1.

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

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen freien Wiesenflächen am nordöstlichen Ortsrand von Linx geschaffen.

Die Erschließung erfolgt von der Tullastraße (B 36) aus. Die geplanten Baugrundstücke im rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 1 werden über eine Privatstraße angebunden. Hierfür werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angelegt.

Aufgrund der Verkehrsbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro für Schall- und Wärmeschutz (ISW), W. Rink erstellt, dessen Vorgaben für eine der Nutzungsart entsprechende Schalldämmung der Gebäude in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Die private Erschließung ist abgestimmt auf die angebundenen 2 Einzelhäuser. Deshalb wurde auf aufwändige Wendeflächen verzichtet. Entsprechend sind die Müllbehälter für die Hinterlieger von diesen an der Tullastraße bereit zu stellen. Die konzipierten Grundstücksgrößen von ca. 400 - 500 m² für Einzelhäuser und ca. 250 m² für Doppelhäuser ermöglichen eine preisgünstige Bebauung.

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Bebauung der näheren Umgebung wird das Planungsgebiet als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird auch der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung und Bullenmast im Winkelweg in Rheinau-Linx berücksichtigt. Für diesen errechnet sich nach Aussage des Amtes für Landwirtschaft ein Mindestabstand von 40 m, wenn der Bereich Tullastraße als MD oder MI ausgewiesen wird. Da der Betrieb ca. 140 m entfernt ist, sind Emissionskonflikte nicht zu erwarten und der landwirtschaftliche Betrieb wird in seiner zukünftigen Entwicklung durch das Baugebiet Tullastraße nicht behindert werden.

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt.

Die zulässigen Höhen ermöglichen im MI² und MI³ bei klassischen 1 ½-geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Satteldach den Ausbau des Dachgeschosses mit hohem Kniestock als Vollgeschoss. Im MI¹ wird ein 2-geschossiges Gebäude mit flachem Zeltdach errichtet.

Im Baugebiet ist vorgesehen, eine 1 ½ bis 2-geschossige Bebauung mit verschiedenen Dachformen zu ermöglichen. Die Wand- und Firsthöhen sowie die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend festgesetzt. Auch Tonnendächer werden für die Bauplätze ermöglicht. In allen Fällen ist aber die einheitlich festgesetzte maximale Firsthöhe einzuhalten.

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt nicht, so dass die Gebäude wahlweise senkrecht oder parallel zu einer der Grundstücksgrenzen errichtet werden können. Beabsichtigt ist eine Orientierung gemäß den unverbindlichen Einträgen im Plan.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern.
- 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.
- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von 3 Einzel- und 2 Doppelhäusern.

Passiver Schallschutz

Die örtliche und bauliche Situation lässt eine Durchführung effizienter "aktiver" Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anordnung einer hinreichend langen Lärmschutzwand entlang der zur B 36 orientierten Grundstücksgrenze) nicht zu. Durch geeignete "passive" Maßnahmen, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung, kann jedoch sichergestellt werden, dass der in das jeweilige Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Passiver Schallschutz bedeutet, dass alle Außenbauteile hinsichtlich ihrer Luftschalldämmung so auszulegen sind, dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schutz von Aufenthaltsräumen bei Wohnungen, mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, sowie von Büroräumen und ähnlichem erreicht wird.

Durch geeignete passive Maßnahmen, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, kann sicher gestellt werden, dass der in das jeweilige Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan im Zeichnerischen Teil durch Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit den Kennzeichnungen "PS 1" und "PS 2" festgesetzt. In den so festgesetzten Bereichen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend den Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden in Tabelle 8 der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 in Abhängigkeit von der Raumnutzung, der Raumgeometrie und von der Zuordnung der betreffenden Fassade zu einem der dort definierten "Lärmpegelbereiche" angegeben.

Für die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Teilflächen sind die im Gutachten des ISW, W. Rink aufgeführten Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen¹.

Vom Planer eines Gebäudes ist in Kenntnis des konkreten Gebäudestandortes und insbesondere der geplanten Raumnutzung die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenfläche auf der Grundlage des jeweils maßgebenden Lärmpegelbereiches und ggf. unter Berücksichtigung eines aus Tabelle 9 der DIN 4109 zu entnehmenden Korrekturwerts raumweise zu ermitteln und ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärmeinwirkung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sicherzustellen.

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten des neuen BauGB beschlossen. Deshalb besteht eine generelle Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

5.1 Planerische Vorgaben

5.1.1 Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes sind den Schriftlichen Festsetzungen sowie den voranstehenden Kapiteln zu entnehmen.

¹ vgl. Ingenieurbüro für Schall und Wärmeschutz Wolfgang Rink - ISW: Aktennotiz Nr. 3914 vom 24.10.2005

5.1.2 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 (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB; §§ 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.

5.1.3 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes und der näheren Umgebung befindet sich kein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop. Sonstige Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 21 NatSchG	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	/
c)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 des NatSchG	/
d)	Flächenhafte Naturdenkmale nach § 24 des Naturschutzgesetzes	/
e)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
f)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
g)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	/
h)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
i)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
j)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
k)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/

5.1.4 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. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplanten Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den vorliegenden Umweltbericht integriert (vgl. hierzu auch die nachstehenden Kapitel).

5.2 Bestandsbewertung

5.2.1 Bestandsaufnahme / Bestandsbewertung

Gebietscharakterisierung	Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,197 ha. Das Planungsgebiet (F1Stck 1) liegt nördlich der Leutesheimer Straße an der Ortseinfahrt (B 36). Bei der so gekennzeichneten Fläche handelt es sich um einen „verwilderten“ Streuobstbereich und eine ehemalige Wohnbaufläche in Ortsrandlage, die durch die nach dem Abriss des Gebäudes zum Teil offen gelassene Baugrube, die sich nach dem Abriss sich entwickelnde Ruderalvegetation sowie durch nicht standortgerechte, fremdländische Ziergehölze und Stauden des ehemaligen Hausgartens gekennzeichnet ist.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	- keine ausgewiesenen Schutzgebiete - der überplante Bereich ist gekennzeichnet durch einen „verwilderten“ Streuobstbereich und eine ehemalige Wohnbaufläche, die durch die nach dem Abriss des Gebäudes zum Teil offen gelassene Baugrube, die sich nach dem Abriss sich entwickelnde Ruderalvegetation sowie durch nicht standortgerechte, fremdländische Ziergehölze und Stauden des ehemaligen Hausgartens charakterisiert sind.	Geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Boden	- Bodengesellschaft: Niederterrasse der Oberrheinebene (Parabraun-/Pseudogley-Parabraunerden) - überwiegend Böden, welche durch die Durchführung von Bauvorhaben sowie die gärtnerische Nutzung in ihrer Struktur und in ihrem Aufbau verändert wurden und durch Dünger- und Pestizid-Einsatz z.T. belastet sind.	mittlere Bedeutung

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	1. mäßig vorbelasteter Bereich mit geringer oder mittlerer Grundwasserneubildung 2. keine Wasserschutz-/ Überschwemmungsgebiete 3. keine Gewässerschutzstreifen	mittlere Bedeutung für die Wasserrückhaltung und die Grundwasserneubildung.
Luft/Klima	1. innerörtliche Fläche ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion von Freistett aber mit kleinklimatischer Funktion 2. keine Kaltluftabflussbahn (ebene Fläche) 3. Belastung durch Die B 36 (Tullastrasse)	geringe Bedeutung
Landschaftsbild/Erholung	1. an der B 36 gelegene freie, nach außen hin abgegrenzte, ehemalige Wohnbau- / Gartenflächen in der Ortsrandlage von Freistett. 2. die überplante Fläche besitzt keine Aufenthaltsqualitäten und hat keine Erholungsfunktion für die Bewohner	geringe Bedeutung für das Landschaftsbild geringe Bedeutung für die Erholung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Normale Belastungen durch das nachbarschaftliche Miteinander (Lärm, Sicht, Geruch etc.)	Geringe Belastung
Kultur- und Sachgüter	■ keine vorhanden	■ Keine Bedeutung

5.2.2 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Durch die Bebauung / Versiegelung gehen Lebensräume geringer bis mittlerer Bedeutung verloren.
Boden	X		Es werden ca. 1.032,50 m ² Flächen (ca. 52,5 % von 0,197 ha) im Ortsbereich von Linx neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Beschreibung der Umwelt- auswirkungen der Planung
Wasser		X	Durch die Versiegelung wird das Regenwasserrückhaltevermögen der Fläche und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Durch die Brauchwassernutzung über Zisternen kann die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser entlastet und auch die anfallenden Regenwassermengen gepuffert werden. Durch Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden kann zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden.
Luft/Klima		X	Aufgrund der Bebauung und der Versiegelung wird die kleinklimatische Funktion der Gartenflächen verschlechtert.
Landschaftsbild/Erholung		X	Es werden keine bedeutende Erholungsfunktionen beeinträchtigt. Durch die Anlage von Hausgärten mit Gehölzen an der östlichen Grenze wird ein Übergang in die freie Landschaft gefunden.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Keine Belastungen zu erwarten.

5.2.3 Vermeidungs-/Minimierungsgebot

Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18 915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

Maßnahmen zum Schutz vor wassergefährdender Stoffen

Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden ist die Betankung, Wartung und Reparatur der beim Bau verwendeten Maschinen und Fahrzeuge auf bereits versiegelten Flächen durchzuführen (baubedingte Beeinträchtigungen).

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

5.2.4 Nullvariantenprüfung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

5.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

5.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

5.3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen sowie fünf einheimische Sträucher. Die Sträucher sind bei den drei östlichen Grundstücken an der östlichen Grundstücksgrenze anzupflanzen, um einen lebendigen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

5.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung

5.5 Verbale Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Kompensation
Schutzgut Mensch Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.	Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut. Dabei ist aber die Nicht-Inanspruchnahme von Aussenbereichen zu berücksichtigen.	Durch die Neuanlage von Hausgärten können die verbleibenden Beeinträchtigungen nicht gänzlich im Planungsgebiet ausgeglichen werden. Eine Inanspruchnahme von höherwertigen Flächen im Außenbereich ist aber negativer zu bewerten.
Schutzgut Boden Es werden ca. 1.032,50 m ² Flächen (ca. 52,5 % von 0,197 ha) im Ortsbereich von Linx neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	<u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit dem Oberboden sowie kulturfähigen Unterboden. Reduzierung der Bodenbewegungen auf ein Minimum.

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Kompensation
Schutzgut Wasser Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind als unerheblich zu erachten.	Durch die Brauchwassernutzung über Zisternen kann die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser entlastet und auch die anfallenden Regenwassermengen gepuffert werden. Durch Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden kann zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden.
Schutzgut Klima/Luft Der Eingriff ins Klimapotential ist unbedeutend, da es sich um innerörtliche Flächen ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion und ohne Funktion im Hinblick auf den Kaltluftabfluss oder -bildung handelt.	<u>Minimierung:</u> Durch die geplante Neuanlage von Hausgärten können die Auswirkungen des Kleinklimas auf ca. 47,5 % des Planungsgebietes erhalten oder verbessert werden.
Schutzgut Landschaft Der Eingriff ins Schutzgut Landschaft ist aufgrund der Ortslage (Auffüllen einer Baulücke) unbedeutend.	<u>Minimierung:</u> Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Pflanzung von Sträuchern in den Hausgärten – zur freien Landschaft hin - minimiert.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine besonderen, schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.	Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.6 Rechnerische Bilanzierung

Tabelle A: „Bestand“

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert
1	Gebüsch (44.11)	10	10 - 10	-	-	-	-	10	90,0	900,00
2	Gebüsch (44.12)	9	6 - 9	-	-	-	-	6	200,0	1.200,00
3	Gebüsch (44.12)	9	6 - 9	1,5	-	-	-	9	40,0	360,00
4	Ruderalv. (35.60)	11	9 - 18	0,8	-	-	-	9	730,0	6.570,00
5	Gras Ruderalv. (35.64)	11	9 - 15	-	-	-	-	10	340,5	3.405,00
6	Gras Ruderalv. (35.64) (45.40b)	16	12 - 22	-	-	-	-	16	200,0	3.200,00
7	Einzelbäume (45.10 - 45.30c) (Ahorn)	4	2 - 4	-	-	-	-	4	175,0	700,00
8	Einzelbäum (45.10 - 45.30c) (Kirsche)	4	2 - 4	-	-	-	-	4	155,0	620,00
9	Intensiv. Wiese (33.61)	6	6	-	-	-	-	6	365,0	2.190,00
	Summe									19.145,00

Grundlage der Bewertung: „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Tabelle B: „Planung“

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert
1	Gebäude (60.10)	1	-	-	-	-	-	1	603,0	603,00
2	Wege etc. (60.22 / 60.23)	1,5	-	-	-	-	-	1,5	301,0	451,50
3	Garten (60.60)	6	-	-	-	-	-	6	933,0	5.598,00
4	Erschließungsstraße (60.21)	1	-	-	-	-	-	1	128,5	128,50
	Summe									6.781,00

Grundlage der Bewertung: „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

5.7 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Wie die voranstehenden rechnerischen Bilanzierungen darlegen, ergibt sich für die Gesamtmaßnahme ein Ausgleichsdefizit von 12.704,50 WE, das gemindert wird dadurch, dass keine weiteren Flächen im Außenbereich gebraucht werden, sondern im Ortskernbereich eine Verdichtung stattfindet.

Bilanzwert „Bestand“ 19.145,00 WE

Bilanzwert „Planung“ 6.781 WE

Ausgleichsdefizit 12.364,00 WE

Ein Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben. Zum Ausgleich sind 5 Eichen (*Quercus robur*) – Hochstamm, 3 mal verschult, mit Wurzelballen, Stammumfang 12 – 14 cm – in Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten im Ortsbereich zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.

5.8 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und der Erschließungsmöglichkeiten nicht gegeben.

5.9 Fazit

Die Belange von Naturschutz und Landespflanze sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen kann im Gebiet nicht erreicht werden. Zur Kompensation innerhalb des geplanten Baugebietes nicht ausgleichbarer Eingriffe werden Maßnahmen zur Aufwertung von Flächen für Natur und Landschaft außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Südosten über die Tullastraße (B 36).

Das Einzelhaus im Süden und die 2 Doppelhaushälften können direkt an die Tullastraße angebunden werden.

Die beiden Einzelhausgrundstücke im Norden werden über eine neue ca. 38 m lange Privatstraße an die Tullastraße angebunden.

Diese Zufahrt wird durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten gesichert, verbleibt aber dauerhaft in Privatbesitz.

Auf die Anlage von Gehwegen wird in Anbetracht der wenigen zu erschließenden Grundstücke verzichtet.

An der Einmündung in die Tullastraße werden Sichtdreiecke von min. 3 x 70 m freigehalten.

Da keine Wendeanlage vorgesehen ist, müssen die Bewohner der hinterliegenden Grundstücke die Müllbehälter und sonstige Abfälle im Einmündungsbereich der Privatstraße in die B 36 zur Abholung bereitstellen.

Die Bereitstellung der Sammelgefäße an der Haupteerschließungsstraße muss so erfolgen, dass Verkehrsbeeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Tullastraße. Die erforderlichen Leitungen zur Anbindung der beiden rückwärtigen Einzelhausgrundstücke sind in der Privatstraße (Leitungsrecht) neu zu verlegen.

Die Stromversorgung erfolgt über ein aufzubauendes Kabelnetz mit Anschluss an die Tullastraße.

Entwässerungssystem

Das geplante Neubaugebiet Tullastraße grenzt an ein vorhandenes Trennsystemgebiet an. Das Neubaugebiet wird demnach ebenfalls im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht versickert werden, da eine ca. 1,00 bis 2,00 m mächtige, wasserundurchlässige Lehmdeckschicht vorhanden ist.

Im dem relativ kleinen Bebauungsplangebiet war zuvor schon eine Bebauung vorhanden, welche an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen war. Das vorhandene Regenwasserkanalnetz von Linx kann das anfallende Oberflächenwasser noch ohne Probleme aufnehmen. Aus diesem Grund und da bisher schon ein Anschluss an das Regenwassernetz vorhanden war, ist eine Rückhaltung nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	0,2	ha	100,0	%
Mischgebiet MI	ca.	0,2	ha	100,0	%

Geplante Bebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

Einzelhäuser:	3 St. auf	ca. 1.310 m ²
	Grundstücksgröße ca.	400 - 490 m ² (Ø = ca. 435 m ²)
Doppelhäuser:	2 St. auf	ca. 510 m ²
	Grundstücksgröße ca.	250 - 260 m ² (Ø = ca. 250 m ²)

8 Kostenschätzung

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

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 03.04.2006 BU-ba

Rheinau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....

Planer

.....
Bürgermeister

196Beg04.DOC

1 Anhang

1.1 Bewertungsrahmen

1.1.1 Schutzgut Mensch

- Überplanung Menschlicher Nutzungen:
 - Umsiedlung von Wohnbevölkerung
 - Verlagerung von Gewerbebetrieben
 - Verlust von Land-/ Forstwirtschaftlichen Nutzflächen
 - Überplanung von Flächen mit öffentlicher Nutzung
 - Verlust von Erholungsfunktionen
 - Überplanung von Flächen für Verkehr, Ver- und Entsorgung
- Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen
 - verkehrsbedingt
 - nutzungsbedingt (z.B. gewerblich, industriell)

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Lärmimmissionen
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.2 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

- Beeinträchtigung von Schutzgebieten
 - Europäisches Netz "Natura 2000"
 - FFH-Gebiete
 - Vogelschutzgebiete
 - Biosphärenreservate
 - Nationalparke
 - Landschaftsschutz-/ Naturschutzgebiete
 - Besonders geschützte Biotope (§ 24a NatSchG)
- Beeinträchtigung schützenswerten Einzelelemente (z.B. Naturdenkmale)
- Beeinträchtigung des Biotopverbunds
- Vollständiger Verlust mittel- bis hochwertiger Lebensräume
- Störung von Tieren durch Lärm, Licht, Bewegung
- Verlust von Tieren

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Lärmimmissionen
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.3 Schutzgut Boden

- Beeinträchtigung des Bodens durch:
 - Bodenverdichtung
 - Minderung der Bodenfunktionen
 - Vollständiger Funktionsverlust des Bodens

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.4 Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigung von Schutzgebieten
 - Wasserschutzgebieten
 - Heilwasserschutzgebieten
 - Überschwemmungsgebieten
- Beeinträchtigung von Oberflächengewässer (Gräben, Bäche)
- Beeinträchtigung von Oberflächenwasser
 - Beeinträchtigung der Abflusssituation
 - Eintrag von Stoffen
- Beeinträchtigung des Grundwassers
 - Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung
 - Störung der Grundwasserströmungsverhältnisse
 - Absenkung des Grundwasserspiegels
 - Eintrag von Stoffen

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft

- Beeinflussung der (klein-)klimatischen Verhältnisse:
 - Überplanung klimatisch wichtiger Nutzungen
 - Beeinträchtigung des Luftaustauschs
- Verschlechterung der Luftqualität
- Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen
 - verkehrsbedingt
 - nutzungsbedingt (z.B. gewerblich, industriell)
- Beseitigung von Gehölzbeständen mit Filterfunktion

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge

1.1.6 Schutzgut Landschaft

- Visuelle Störung bzw. Überprägung des Landschaftsbildes

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung

1.1.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter

- Beeinträchtigung geschützter Denkmäler
- Verlust von kulturhistorischen Elementen
- Vernichtung von wirtschaftlicher Werte durch Überplanung

Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Überbauung
- Schadstoffeinträge
- Lärmimmissionen
- Abfallerzeugung
- Abwasser

1.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen u.a. zwischen Versiegelung von Boden und Verlust der Retentionsfähigkeit sowie zwischen Verlust von Lebensräumen und Landschaft.

1.2 Bewertungsschema (Bestand)

1.2.1 Pflanzen- und Tierwelt

„Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

1.2.2 Boden

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
• Versiegelte Böden • Extrem mit Schadstoffen belastete Böden	• Alle sonstigen Böden ohne extreme Vorbelastungen • Bereiche mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der Bodenfunktionen	• Naturnahe Böden (z.B. alte Waldstandorte) • Bereiche mit hoher bis sehr hoher Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der Bodenfunktionen

1.2.3 Wasser

Grundwasser

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
• Versiegelte Bereiche • Flächen mit hoher Schadstoffbelastung/ Altablagerungen	• Mäßig vorbelastete Bereiche mit geringer oder mittlerer Grundwasserneubildung z.B. Ackerflächen, Intensivgrünland	• Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung • Bereiche mit gering beeinträchtigter Grundwassersituation • Nutzungsstrukturen mit Grundwasserschutzfunktion z.B. Wald, extensives Grünland • Grundwasservorkommen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt als Standortfaktor für Flora und Fauna (z.B. hoher Grundwasserspiegel) • Heilquellen und Mineralbrunnen

Oberflächenwasser

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
• Alle versiegelten Flächen im Einzugsbereich der Fließgewässer • Beeinträchtigte Retentionsräume, die nicht mehr für den Hochwasserabfluß zur Verfügung stehen (durch Aufspülung oder Überbauung)	• Retentionsräume ohne autotypische Vegetation (Überflutungen sind möglich, hinterlassen aber negative Folgewirkungen z.B. Bodenerosion oder Nähr-/Schadstoffeintrag in den Fließgewässern) • Flächen mit Bedeutung für die Niederschlagsrückhaltung • Oberflächengewässer mit guter Wasserbeschaffenheit	• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Retentionsräume mit autotypischer Vegetation (Auwald, Grünland). Überschwemmungen sind ohne erhebliche Bodenerosion und Nähr-/Schadstoffeinträge in die Fließgewässer möglich • Oberflächengewässer mit naturraumtypischer Wasserbeschaffenheit, Gewässerstruktur und Gewässermorphologie

1.2.4 Klima

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
• Belastungsräume • Versiegelte/überbaute Flächen • Emissionsräume entlang von Straßen und Verkehrswegen	• Sonstige unbebaute und emittentenarme Bereiche	• Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete und -abflussgebiete in Zuordnung zu Belastungsräumen • Kalt- bzw. Frischluftleitbahnen in Zuordnung zu Belastungsräumen • Klima- und immissionsökologische Komforträume • Wald-/ Gehölzstrukturen mit Immissionsschutzfunktion

1.2.5 Landschaftsbild und Erholung

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
Landschaftsraum mit geringer Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit: • naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart weitgehend durch nivellierende Nutzungen überformt • naturnahe Elemente fehlen fast vollständig • markante geländemorphologische Ausprägungen sind nicht vorhanden	Landschaftsraum mit durchschnittlicher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit: • naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart und Vielfalt noch erkennbar • naturnahe Elemente sind z.T. noch vorhanden • typische geländemorphologische Ausprägungen • bedeutsame Kulturlandschaften und Landschaftsteile	Landschaftsraum mit hoher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit: • weitgehend naturraumtypische und kulturhistorisch traditionelle Eigenart und Vielfalt • besondere Naturnähe • sehr markante geländemorphologische Ausprägungen (z.B. Hangkanten, Felswände, Vulkankegel, Hügel) • großräumige Sichtbeziehungen • sehr bedeutsame Kulturlandschaften und Landschaftsteile
• Landschaftsteil mit geringer Bedeutung für Erholung • verdichtete Bebauung ohne öffentliche Aufenthaltsbereiche • Intensive, großflächige, landwirtschaftliche Nutzung • Lärmbelastung und Immissionsbelastung	• Landschaftsteil mit durchschnittlicher Bedeutung für Erholung • Bereiche mit durchschnittlicher Aufenthaltsqualität • Wegebeziehungen ohne besondere Bedeutung	• Landschaftsteil mit besonders hoher Bedeutung für Erholung • Bereiche mit hohem Erlebnischarakter • Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität • Wichtige Wegebeziehungen • Spielbereiche • Aussichtspunkte/Sichtbeziehungen • Erholungswald

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Tullastraße"
der Stadt Rheinau – Linx (Ortenaukreis)**

Fertigung:².....

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 5

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**§ 9 BauGB**

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Anlagen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Tullastraße) festgesetzt.

Einschränkungen, die sich aus der Einhaltung der zulässigen Dachneigungen ergeben, sind zu beachten.

2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.**2.2.3 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.**

3 Bauweise

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

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

ED -offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke).

6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen sowie fünf einheimische Sträucher. Vorhandene und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet, wenn sie erhalten werden.

- 6.2 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten gemäß der Artenliste durchzuführen.

7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

Bezüglich der Höhenlage der Straße und dem höhenmäßigen Anschluß der angrenzenden privaten Baugrundstücke ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros zu beachten.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Teilflächen des Flst.Nr. 1 werden gemäß Eintrag im Plan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (lr) zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes belastet.

9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Passiver Schallschutz (PS)

Innerhalb der entsprechend im Zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung "PS 1" und "PS 2" sind die Außenbauteile von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume), entsprechend den Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Kapitel 5 auszuführen.

Für die im Zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Teilflächen sind entsprechend der DIN 4109 die im Gutachten differenziert – auch nach Geschosszahl – festgelegten Lärmpegelbereiche zugrunde (s. Anlage 4 des Gutachtens) zu legen:¹

Teilfläche	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
PS 1	IV u. V
PS 2	II u. III

10 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen über 0,80 m Höhe freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme, Masten).

¹ vgl. Ingenieurbüro für Schall und Wärmeschutz Wolfgang Rink - ISW: Aktennotiz Nr. 3914 vom 24.10.2005

11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 6.1 und 6.2 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

12 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum*	- Kastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Eßkastanie
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne

Heimische Sträucher

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 03.04.2006 BU-ba

Rheinau, den 07. April 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

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

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

Planer



Bürgermeister

(Oberle)

196Pla03.doc

Fertigung:².....

Anlage:4

Blatt:1 - 2

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Tullastraße"
der Stadt Rheinau - Linx (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO**

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind jedoch zulässig.

1.2 Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.2.1 Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetzte Pultdächer, Tonnendach. Bei versetzten Pultdächern dürfen die Dachflächen und Wandflächen um max. 4,00 m gegeneinander versetzt werden (s. Schemaschnitt).

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

1.2.2 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

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

1.2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Dachneigung muss mindestens 36° betragen.

1.2.4 Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2.5 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

1.3 Nebengebäude und Garagen

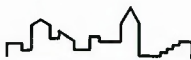
Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 2.2 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bei 0,30 m Höhe. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn bzw. Gelände zulässig.
- 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bau- maßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen im Südosten ist das Gelände im Verhältnis 1 : 1,5 (und flacher) abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.
- 2.4 Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen, auch Kfz, über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

Freiburg, den 03.04.2006 BU-ba

Rheinau, den 07. April 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer

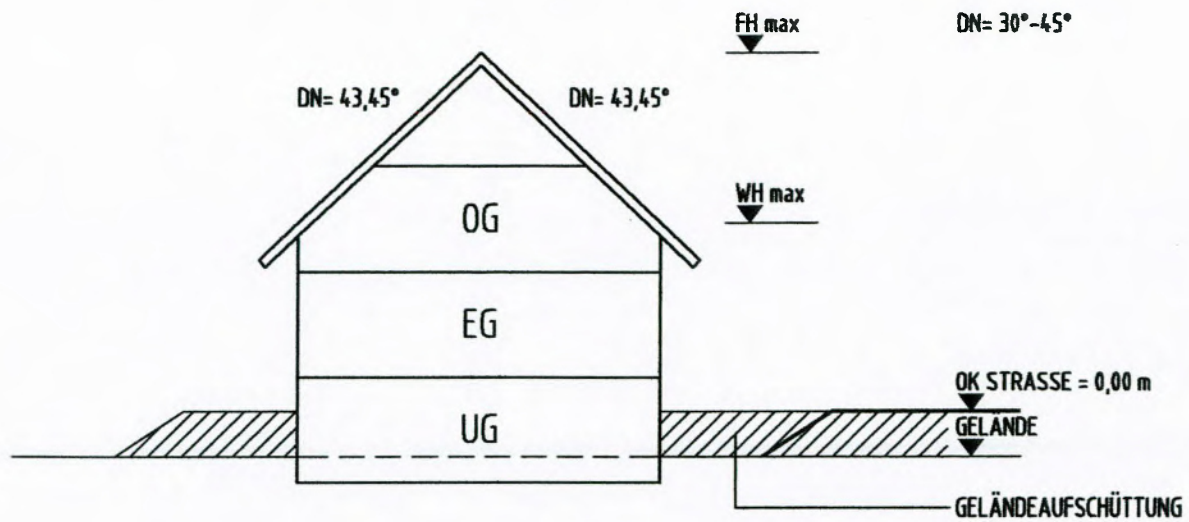


Bürgermeister

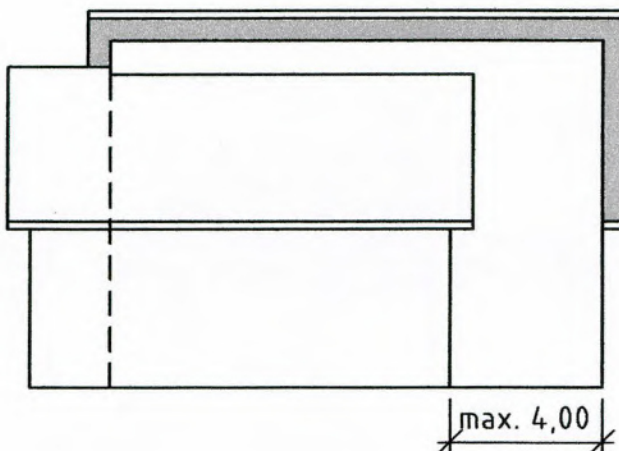
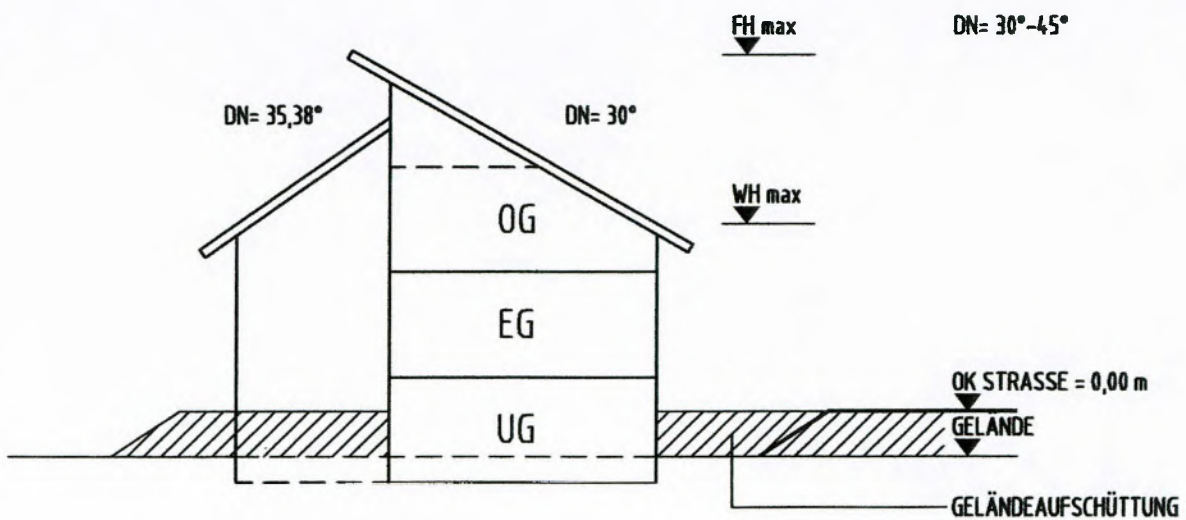
(Oberle)

196Ört03.doc

SCHEMASCHNITT - SATTELDACH



SCHEMASCHNITT - VERSETZTE PULTDÄCHER



STADT RHEINAU			
PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN "TULLASTRASSE" SCHEMASCHNITT			
DATUM: 25.10.2005 PROJ. NR.: 0905196 BEARB.: BU/HL	GEAND.:	PLANGR: DIN A4 MKB Informationsdag	ANLAGE: FERTIGUNG: MAßST.: 1:200
PLANUNGSBÜRO FISCHER			
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24 email info@planungsbuero-fischer.de			Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung Baulanderschließung

Fertigung:².....

Anlage:.....5.....

Blatt:.....1 - 4.....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Tullastraße"

der Stadt Rheinau – Linx (Ortenaukreis)

1 Erschließungsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

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 der Deutschen Telekom AG, Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist die Denkmalschutzbehörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren 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.

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

Die Grundwasserhöhe (max. GW-Stand) liegt nach Angaben des Regierungspräsidiums Freiburg gemäß Grundwassergleichenplan Messstelle 137/113-3 bei ca. 132,37 m ü.NN. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei den Messungen der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Die vorhandene Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt ca. 133 m +NN.

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 ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz zu versorgen.

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, ist von den einzelnen Grundstückseigentümern breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern, soweit der Baugrund dies zulässt und eine Gefährdung der angrenzenden Baugrundstücke auszuschließen ist.

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 Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes 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.

9 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4 Abs. 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 zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig mitzuteilen.

12 Baugrund - Geotechnik

Als Baugrund werden Sande und Lehme unbekannter Mächtigkeit über Schottern erwartet.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

13 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

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

Die nordöstlich und südöstlich des Baugebietes liegenden Ackerflächen (Flst.Nr. 1850 und 845) liegen weit genug entfernt, um Emissionskonflikte durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden.

Freiburg, den 03.04.2006 BU-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

196Hin03.doc

Fertigung:.....**2**.....

Anlage:.....6.....

Blatt:.....1 - 2

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Tullastraße"

der Stadt Rheinau - Linx (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die Bebauung des Areals am Ortseingang von Linx ermöglicht eine Abrundung der Ortslage und entspricht dem Ziel, vorrangig innerörtliche Freiflächen zu nutzen.

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 eingeleitet wurde, sind die Regelungen des BauGB in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Entsprechend wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Bei der Berücksichtigung von Umweltbelangen wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Im Rahmen der Bewertung der Schutzgüter wurde für das Schutzgut Boden eine "erhebliche", für alle anderen Schutzgüter lediglich eine "nicht erhebliche" Beeinträchtigung festgestellt.
- Der Verlust der Bodenfunktionen kann nicht ausgeglichen aber minimiert werden, u.a. durch fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden.
- Die Neuversiegelung wird durch die reduzierte Grundflächenzahl minimiert.

Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen kann im Gebiet nicht erreicht werden. Zur Kompensation sind deshalb auch Maßnahmen zur Aufwertung von Flächen für Natur und Landschaft außerhalb des Planungsgebietes durchzuführen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt. Insbesondere wurden vorge-
tragen:

- Bereits im Vorfeld wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um den Verkehrslärm beurteilen zu können.
 - Entsprechende "passive" Maßnahmen wurden festgesetzt.
- Vom LRA, Straßenbauamt und der Polizeidirektion wurden Sichtdreiecke an der Einmündung der Privatstraße in die B 36 gewünscht.
 - Sichtdreiecke wurden in Plan und Text berücksichtigt.

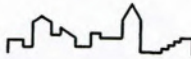
- Von einem Vollerwerbslandwirt wurde eine Beeinträchtigung seines Betriebes durch eine weitere Wohnbebauung befürchtet.
 - Deshalb wurde in Absprache und auf Wunsch des LRA, Amt für Landwirtschaft ein Mischgebiet ausgewiesen. Damit sind emissionsrechtliche Konflikte nicht zu befürchten. Für den Betrieb wurde ein Mindestabstand von 40 m zur Wohnbebauung errechnet. Tatsächlich ist der Betrieb ca. 140 m entfernt, so dass Emissionskonflikte nicht erwartet werden und der Betrieb in seiner zukünftigen Entwicklung durch das Baugebiet Tullastraße nicht behindert werden wird.
- Vom LRA, Amt für Umweltschutz wurde für einen das Gebiet prägenden, entfallenden Baum eine Ersatzanpflanzung anderorts gefordert.
 - Ersatzanpflanzung von Eichen wird vorgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tullastraße" wird dem aktuellen Bedarf an innerörtlichen Bauflächen Rechnung getragen.

Freiburg, den 03.04.2006 BU-ba

Rheinau, den 07. April 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer



Bürgermeister

(Oberle)

196Erk01.DOC