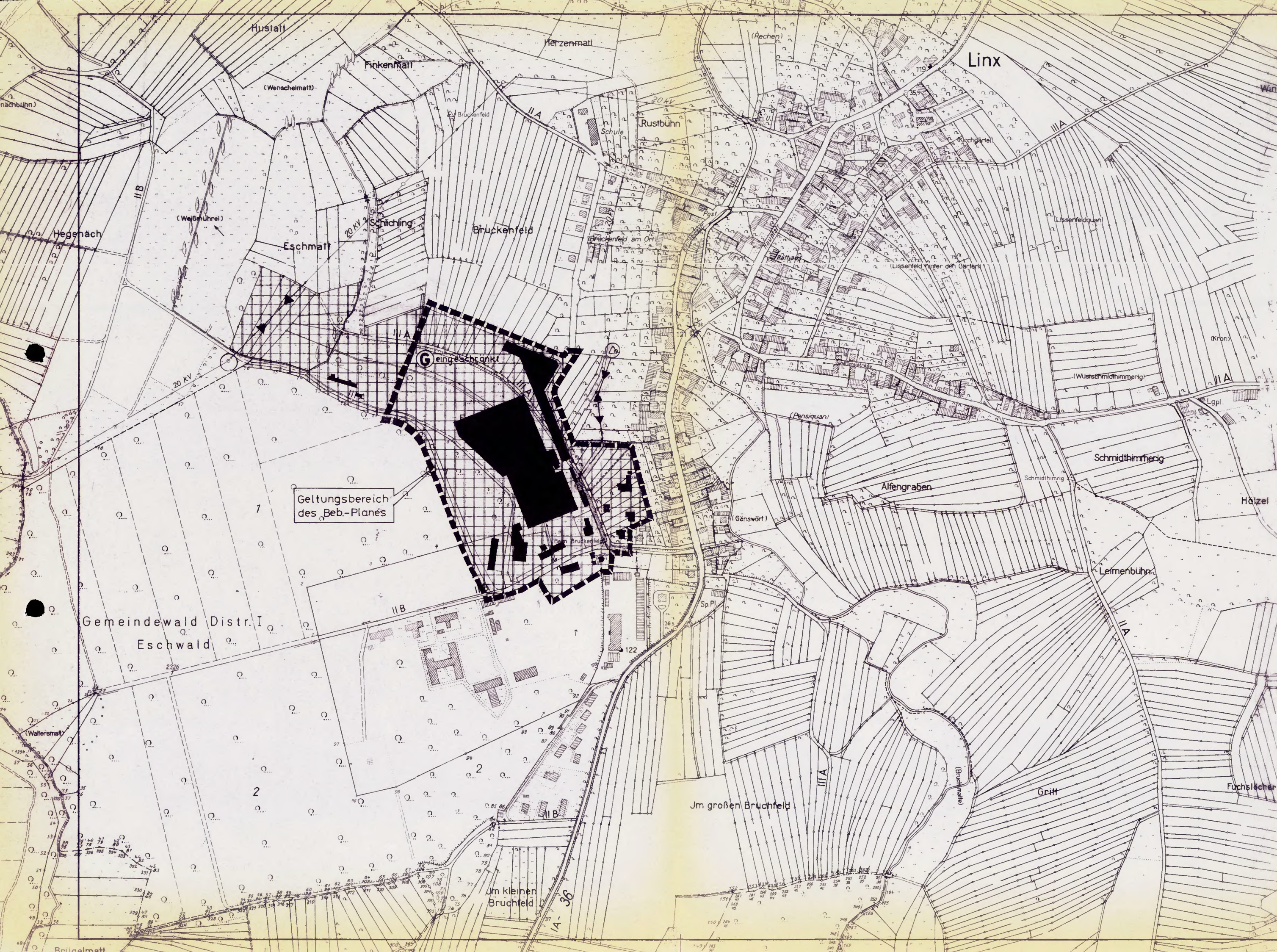




Zum Antrag vom
Anlage Nr. 2.
5. Fertigung

STADT RHEINAU

-Stadtteil Linx-

Ortenaukreis

Bebauungsplan
Gewerbegebiet
„ESCHAUM“
Übersichtsplan
M. = 1 : 5000

Entwurf und
Planfertigung:

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
BAUING. WILHELM KUHN
MÜHLSTR. 74, 7556 ÖTIGHEIM

Aufgestellt: Ötigheim, den 16. JULI 1984

unbefestigter Feldweg

E

Feldweg E - D

D

Straße A - D
Brücken-
Erlenstraße

OK, best. Straßen- bzw. Feldweg-
achse
125.00 m ü. NN

134.38	134.26	134.15	134.05	133.94	133.84	133.73	133.63	133.52	133.42
0+231.00	0+200.00	0+175.00	0+150.00	0+125.00	0+100.00	0+75.00	0+50.00	0+25.00	0+0.00

A

Straße A - B
Erlenstraße

Erlenstraße A - D

D

Feldweg E - D
Brückenfeldstr.

133.33	133.21	132.96	132.94	133.27	133.38	133.42	133.55
0+0.00	0+35.00	0+114.00	0+134.00	0+206.00	0+266.00	0+306.00	0+323.00

Zum Antrag vom
Anlage Nr. 6.1.
5. Fertigung

STADT RHEINAU -Stadtteil Linx- Ortenaukreis

Bebauungsplan
Gewerbegebiet
"ESCHAUM"

Längenschnitte

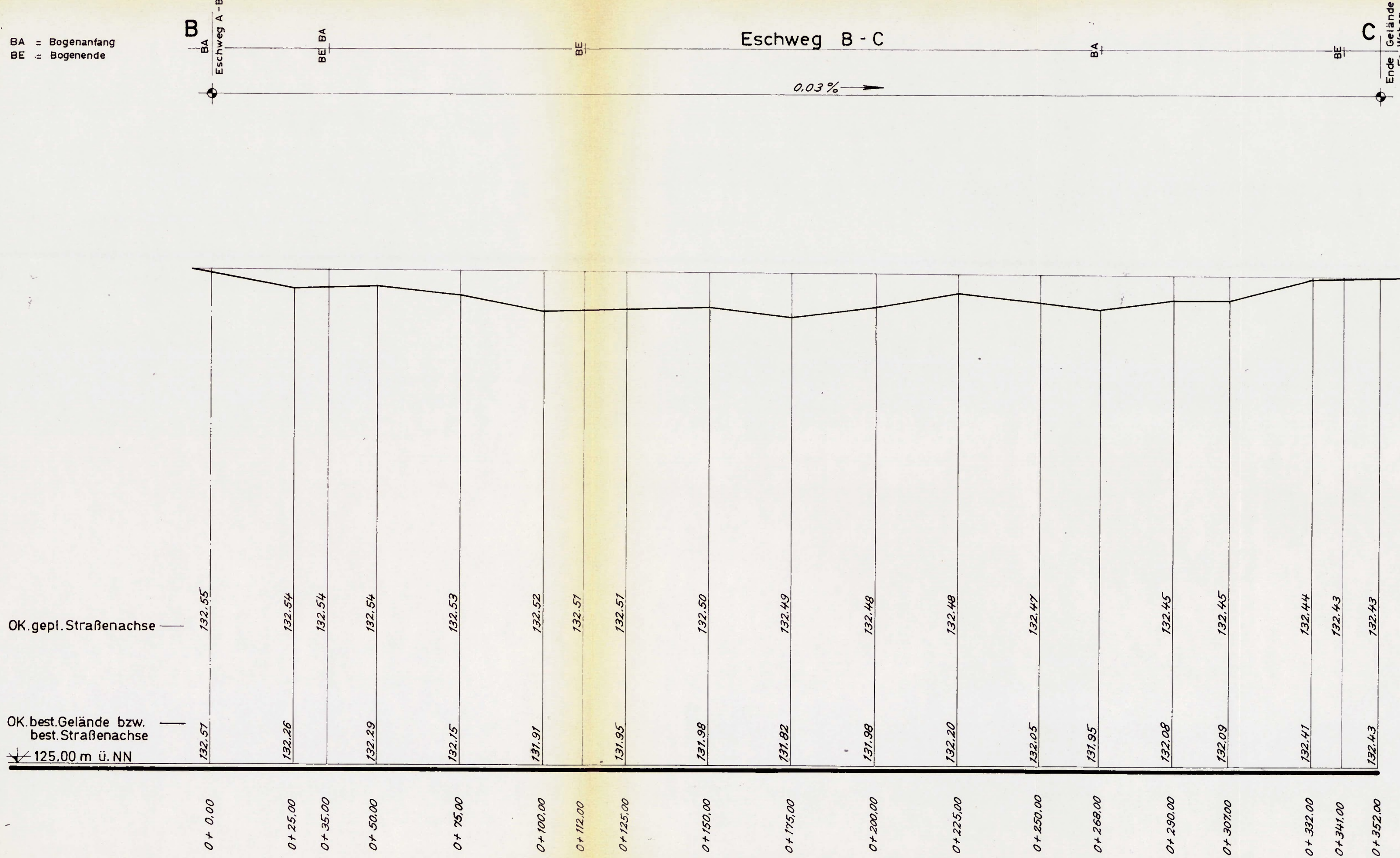
Feldweg E - D , Erlenstraße A - D
M. 1:1000 / 50

ENTWURF und
PLANFERTIGUNG:

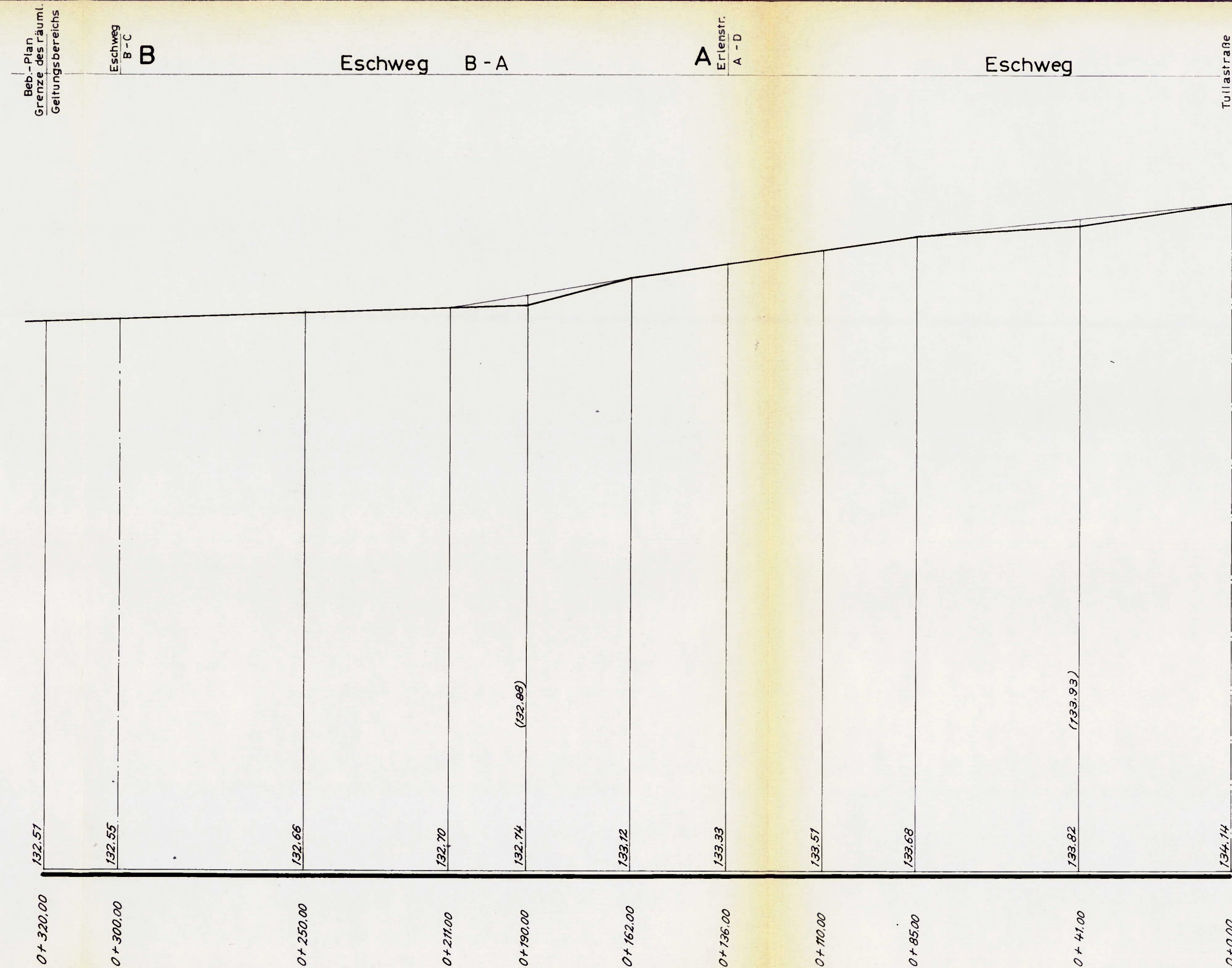
ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
BAUING. WILFRED KÜHN
MÜHLSTR. 74, 7550 ÖTIGHEIM

Aufgestellt: Ötigheim, den 16. JULI 1984

BA = Bogenanfang
BE = Bogenende



Beb.-Plan
Grenze des räuml.
Geltungsbereichs



Zum Antrag vom
Anlage Nr. 6.2.
5. Fertigung

STADT RHEINAU -Stadtteil Linx- Ortenaukreis

Bebauungsplan
Gewerbegebiet
„ESCHAUM“

Längenschnitte

Eschweg B - C , Eschweg A - B
M. 1:1000 / 50

ENTWURF und
PLANFERTIGUNG:

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
BAUING. WILFRIED KÜHN
MÜHLSTR. 74, 7556 ÖTIGHEIM

Aufgestellt: Ötigheim, den 16. JULI 1984

S t a d t R h e i n a u

Ortenaukreis

S a t z u n g

über den Bebauungsplan
für das Gebiet "Eschaum",
Stadtteil Linx

Aufgrund der §§ 1, 2, 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1968 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577), hat der Gemeinderat am 23. Juli 1984 den Bebauungsplan für das Gebiet "Eschaum" als

S a t z u n g

beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan

- 2) Plan
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Straßenlängsschnitte

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, 23. Juli 1984



(Oberle)
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

Änderungsplan

gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 1 1. SEP. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Baurechtsbehörde —

[Handwritten signature]



B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan für das Gebiet "Eschaum",
Stadtteil Linx

Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eschaum" umfaßt eine Fläche von ca. 10 ha. Er umfaßt das Gelände der Firma Fertighausbau Hans Weber GmbH & Co. KG in Rheinau-Linx, für das bislang noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Das Gelände liegt im Westen des Stadtteiles Linx zwischen Erlenstraße und der inzwischen nach Westen verlegten Grenze des Gemeindewaldes Distrikt I - Eschwald. Im Südosten reicht ein Geländestreifen von ca. 70 m Breite östlich der Erlenstraße bis zum Mischgebiet des Ortsbereiches und im Südosten ein solcher von ca. 35 m x 110 m in das Sondergebiet südlich des Eschweges.

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BBauG)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich zur Verwirklichung der baulichen Erweiterungsabsichten der Firma Fertighausbau Hans Weber GmbH & Co. KG. Diese plant im Westen die Erstellung einer neuen Schlosserei. etc., eines neuen Verwaltungsgebäudes südlich des Eschweges und weitere Musterhäuser östlich davon.

Das überplante Gebiet war nur teilweise im Flächennutzungsplan als bestehendes, bzw. künftiges Gewerbegebiet (eingeschränkt) ausgewiesen. Es wurde deshalb eine Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau im Bereich des Stadtteiles Linx erforderlich. Das Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen abgeschlossen und die Genehmigung ist mit Datum vom 03.02.1984, durch das Landratsamt Ortenaukreis, erteilt worden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die geordnete Bebauung der bestehenden und zusätzlichen Gewerbeflächen zu gewährleisten und eine Abrundung dieses Baugebietes zu ermöglichen.

II. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 - 9 BBauG
(§ 9 Abs. 8 Satz 3 BBauG)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 - 9 BBauG sind nicht er-

forderlich und wurden deshalb nicht getroffen.

III. Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Abs. 1 BBauG)

Durch die Planung werden keine Folgen eintreten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

IV. Maßnahmen die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen (§ 9 Abs. 8 Satz 4 1. Halbsatz BBauG)

Die Stadt Rheinau wird noch während des Rechtssetzungsverfahrens die Neuparzellierung des Restbereiches in die Wege leiten.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen alsbald vorbereitet werden, damit der Bebauungsplan verwirklicht werden kann.

Hierzu gehören:

1. Herstellung des Eschweges in neuer Trasse als Zufahrt zum Kieswerk Glaser nördlich des Bebauungsplanbereiches.
2. Verlegung des westlich an den Eschweg angrenzenden Entwässerungsgrabens, der der Oberflächenentwässerung des Eschweges und eines Teilbereiches des Geländes der Firma Fertighausbau Hans Weber GmbH & Co. KG dient.

V. Kosten (§ 9 Abs. 8 Satz 4 2. Halbsatz BBauG)

Die Kosten für die Erschließung werden auf ca. 500.000 DM geschätzt, worin auch die Vermessungskosten enthalten sind, jedoch nicht diejenigen für die Aufschüttung des Geländes auf das festgesetzte Niveau.

VI. Finanzierung (§ 9 Abs. 8 Satz 4 2. Halbsatz BBauG)

Die Stadt erhebt Beiträge für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen. Die durch die Erhebung von Beiträgen nicht gedeckte Baukostensumme trägt die Stadt aus allgemeinen Deckungsmitteln oder Darlehen.

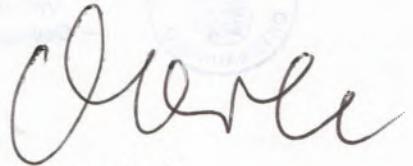
VII. Beabsichtigte Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 Satz 5 BBauG)

Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für die Umlegung, Grenzlegung und Enteignung, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden, wie auch für die Erschließung.

VIII. Hinweis

Diese Begründung wird dem obengenannten Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Rheinau, 23. Juli 1984

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Oberle', written in a cursive style.

(Oberle)

Bürgermeister

~~Bestimmungen~~
~~Änderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 11. SEP. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Eschaum",

Stadtteil Linx

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2 a und 8 bis 9 a des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 bis 3 und Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
4. §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770).

In Ergänzung des Planinhaltes wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gliederung und Nutzung des Geltungsbereiches

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet (eingeschränkt) (GE) (§ 8 BauNVO).

Es wird gegliedert in folgende Nutzungsbereiche:

1.1. Hauptbereich (zwischen Erlenstraße und Eschweg)

- 1.1.1. Im südlichen Teilbereich sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude, auch mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse (nur (Z) = IV (vier als
für Büro- und Verwaltungsgebäude) Höchstgrenze)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,2

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude, auch mit integrierten Wohnungen, zugelassen.

- 1.1.2. Im nördlichen Teilbereich ist die Unterbringung von Werkstätten, Werk- und Lagerhallen etc., sowie von Lagerplätzen vorgesehen.

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II (zwei als Höchstgrenze)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Es sind Werkstätten, Werk- und Lagerhallen, sowie als Ausnahme Büro- und Verwaltungsgebäude, zugelassen. Letztere jedoch ohne integrierte Wohnungen.

- 1.2. Südbereich (südlich des Eschweges und in das Sondergebiet hineinragend)

- 1.2.1. Im östlichen Teilbereich sind nur Einzel- oder Doppelhäuser als Musterhäuser, in Erweiterung der dem gleichen Zwecke dienenden Häuser auf Flst.Nr. 217/3, zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II (zwei als Höchstgrenze)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser als Musterhäuser oder als Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

- 1.2.2. Im westlichen Teilbereich sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude, auch mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse (Z) = IV (vier als Höchstgrenze)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,0

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Es kann auch ein Büro- oder Verwaltungsgebäude mit mehr als 50 m Baulänge errichtet werden.

1.3. Ostbereich (östlich der Erlenstraße)

In diesem Bereich dürfen Einzel- und Doppelhäuser, als Musterhäuser oder als Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, erstellt werden.

Der nördliche Teilbereich ist als Privatparkplatz für betriebliche Belange zu verwenden.

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II (zwei als Höchstgrenze)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser als Musterhäuser oder als Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

2. Firstrichtung und Gebäudestellung

Die diesbezüglichen Eintragungen im Bebauungsplan sind hierfür maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Baugrenzen, die im Bebauungsplan dargestellt sind, begrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen.

3.2. Grenz- und Gebäudeabstände

3.2.1. Seitliche Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens betragen:

Hauptbereich	5,00 m
Östlicher Bereich	3,00 m
Südlicher Bereich	5,00 m bzw. 3,00 m.

3.2.2. Weitergehende Grenz- und Gebäudeabstände gemäß § 6 und 7 der LBO sind einzuhalten.

3.2.3. Gebäude müssen vom Gemeindewald Distrikt I - Eschwald einen Grenzabstand vom 30,00 m haben.

4. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind, gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

5. Einschränkungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

5.1. Es sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Betriebsabteilungen zugelassen.

5.2. Der Planungsrichtpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) darf betragen:

bei Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB (A)

bei Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A)

Der Nachweis der Einhaltung dieser Werte ist im Baugesuch eines jeden Bauvorhabens anhand eines Schallschutzgutachtens zu erbringen, sofern Zweifel an der Einhaltung dieser Werte geltend gemacht werden.

6. Nebenanlagen

6.1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort benannten Voraussetzungen, soweit sie bauliche Anlagen sind (z.B. Sichtschutzmauern, Pergolen, selbständige Garten- oder Gerätehäuschen), nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Ställe und sonstige Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

6.2. Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

7. Stellplätze und Garagen

7.1. Notwendige Stellplätze und Garagen sind in allen Teilgebieten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, auf den überbaubaren Flächen zulässig und zu errichten. Sie sind im jeweiligen Baugesuch nachzuweisen unter Berücksichtigung der GAVO, des Garagenerlasses, sowie der §§ 2 und 39 der LBO. Die vorhandenen Stellplätze auf dem betriebseigenen Parkplatz, östlich der Erlenstraße, sind bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze anzurechnen. Dies

gilt auch für die Stellplätze vor den Verwaltungs- und Bürogebäuden.

- 7.2. Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 6,00 m (Stauration) von der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen. Garagen können auch in das Hauptgebäude integriert werden.

Garagen und Stellplätze dürfen nicht in den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeldern errichtet werden.

- 7.3. Kellergaragen sind nicht zugelassen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und des Geländes

- 8.1. Die Oberkante Fertigfußboden wurde für die Werkshallen mit 132,67 m über NN einheitlich festgelegt. Die Belagshöhen des Außengeländes schwanken zwischen 132,50 m - 132,65 m über NN. Der hierzu erforderliche Höhenausgleich wird durch Auf- oder Abtrag hergestellt. Für notwendige Aufschüttungen sind Baugenehmigungen zu beantragen.

- 8.2. Höhenfestlegungen für Straßen erfolgen durch Fachplanung in Anpassung an die werksseitige Planung.
Abböschungen zur freien Natur sind mindestens im Böschungsverhältnis 1 : 2 bis 1 : 4 auszuführen.

9. Schutzflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einzäunung, Bepflanzung und Benutzung freizuhalten.

Bei Einzäunungen etc., die nicht höher als 0,70 m über die Fahrbahn hinausragen, liegt keine Sichtbehinderung vor.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit können auch weitergehende Einschränkungen gemacht werden.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 73 LBO)

1. Gebäudespezifische Festsetzungen

- 1.1. Wohngebäude (nur im Hauptbereich <südlicher Teilbereich>, im Südbereich <östlicher Teilbereich> und im Ostbereich)

1.1.1. Gebäudemindestlängen 9,00 m

1.1.2. Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Sparrenunterkante darf höchstens betragen bei:

1-geschossigen Gebäuden 3,60 m

2-geschossigen Gebäuden 6,00 m.

Ausnahmen können zugelassen werden bei Gebäuderücksprüngen, wenn diese an der Traufseite nicht mehr als ein Drittel und an der Giebelseite nicht mehr als ein Viertel der Länge der jeweiligen Gebäude-seite überschreiten.

1.1.3. Höhen des Sockels und des Geländes

- Die Sockelhöhe an der Straßenseite des Gebäudes (Oberkante Erdgeschoßfußboden über Straßenhöhe) darf höchstens 0,80 m

betragen.

Abweichungen von + 20 cm sind möglich.

- Die Höhen des Geländes zwischen Straßen, Gebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind in mindestens einem Querschnitt $M = 1 : 100$ darzustellen und dem Bauantrag zur Genehmigung beizugeben. Darauf ist die höhenmäßige Anordnung des Hauptgebäudes und der Garagen eindeutig festzulegen.

1.1.4. An- und Vorbauten

Sie sind erlaubt, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

Winkelbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden gestattet.

1.1.5. Dachform und Dachneigung

- Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt $28^\circ - 38^\circ$ (Altgrad), bzw. $< 60^\circ$ (Altgrad) entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone.
- Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung zur Straße hin, sowie die Dacheindeckung, gleich sein.
- Dachausschnitte (Negativhauben) sind unzulässig.
- Für die Dacheindeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

- Die Firstrichtung ist der der Nachbargebäude anzupassen.
- Dachaufbauten dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von 2,00 m von den Giebelgesimsen einhalten. Ihre Höhe ist so zu begrenzen, daß diese mindestens 1,00 m unter Firsthöhe enden.

1.1.6. Gestaltung der Gebäude

Doppelhäuser müssen eine einheitliche äußere Gestaltung in Material und Farbe aufweisen.

1.2. Verwaltungs- und Bürogebäude

1.2.1. Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf höchstens betragen bei:

1-geschossiger Bauweise	3,60 m
2-geschossiger Bauweise	6,00 m
3-geschossiger Bauweise	9,20 m
4-geschossiger Bauweise	12,10 m.

1.2.2. Höhe des Sockels

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden über neuer Geländehöhe) darf höchstens 0,50 m betragen.

1.2.3. An- und Vorbauten

Sie sind erlaubt, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

1.2.4. Dachform und Dachneigung

- Die Dächer der Verwaltungsgebäude sollen als Satteldach mit max. 20° (Altgrad) Dachneigung und nur in begründeten Fällen als Flachdach ausgeführt werden.
- Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- Für die Dacheindeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

1.3. Sonstige Gebäude

1.3.1. Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude von Oberkante Erdgeschoßfuß-

boden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit
Unterkante Sparren darf höchstens 18,00 m
betragen.

1.3.2. Höhe des Sockels

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden über
neuer Geländehöhe) darf höchstens 0,50 m
betragen.

Abweichungen um + 20 cm sind möglich.

1.3.3. An- und Vorbauten

Sie sind erlaubt, wenn sie in einem angemessenen
Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich
architektonisch einfügen.

1.3.4. Dachform und Dachneigung

- Die Dächer sollen als Satteldach mit max. 20° (Alt-
grad) Neigung und nur in begründeten Fällen als
Flachdach, ausgeführt werden.
- Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirst-
richtung ist einzuhalten.
- Für die Dacheindeckung ist dunkles, nicht
glänzendes Material zu verwenden.
- Dachaufbauten sind nur zur Unterbringung von Fahr-
stühlen oder erforderlichen, das Dach überragenden
Maschinenteilen, zugelassen.

1.4. Garagen

1.4.1. Garagenhöhe

An der Einfahrt beträgt die zulässige Garagenhöhe
bei Flachdachgaragen 2,50 m.

1.4.2. Dachform und Dachneigung

Flachdach bei alleinstehenden oder Doppelgaragen
in Grenzstellung mit dem Nachbargrundstück. Dach-
neigung 0° bis 5° (Altgrad). Gefälle ist durch
eine umlaufende Blende zu verdecken.

1.4.3. Garagen können auch in das Hauptgebäude integriert
oder im seitlichen Grenzabstand unter dem mit
gleicher Neigung weitergebauten Hauptdach herge-
stellt werden.

2. Generelle Festsetzungen

2.1. Fassadengestaltung

- 2.1.1. Die Farbgebung der Gebäude (Sockel und Fassade) hat unter Verwendung gedeckter Farben zu erfolgen. Putz- und Farbmaterialien sind so zu wählen, daß die Fassadenoberfläche nicht glänzt oder reflektiert. Dies gilt auch bei der Verwendung von Fassadenverkleidungsplatten.
- 2.1.2. Ein völliges Verkleiden von Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Asbestzement- oder Kunststoffelementen ist unzulässig.
- 2.1.3. Garagen und Nebenanlagen sind gestalterisch und bezüglich Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- 2.1.4. Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.2. Grundstücksgestaltung

2.2.1. Hauptbereich (nördlicher Teilbereich)

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Lebens- und Arbeitsbedingungen sind je angefangene 10 ar nicht überbaute Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum heimischer Art (Obstbaum, Linde, Ahorn, Eiche, Esche etc.) an geeigneten, Überbauungsfreien Stellen anzupflanzen und zu unterhalten. Es können auch Gruppen bis zu 3 Stück der genannten Hochstammarten mit einem Abstand von mindestens 6 m angepflanzt werden.

Abböschungen am Übergang vom anstehenden Gelände zum Niveau des Werksgelände sind durch Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern auszustatten und zu unterhalten. Nadelgehölze, immergrüne und buntlaubige Gehölze sind gegen die freie Landschaft hin unzulässig.

2.2.2. Hauptbereich (südlicher Teilbereich), Ostbereich und Südbereich

Hier sind je angefangene 10 ar nicht überbauter

Grundstücksfläche 2 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Abschnitt B 2.2.1.

Vorhandene, erhaltenswerte und aufgrund der Bauvorhaben erhaltbare Bäume sind anrechenbar.

2.2.3. Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren ab der Bezugsfertigkeit des Gebäudes mit Rasen, immergrünen Bodendeckern oder dergleichen anzulegen und zu unterhalten.

2.2.4. Bäume und Sträucher, gemäß Abschnitt B 2.2.1. und B 2.2.2., sind spätestens nach 2 Jahren ab der Bezugsfertigkeit des ersten erstellten Gebäudes anzupflanzen und zu unterhalten.

2.2.5. Grundstückseinfahrten und Stellplätze sind zu befestigen. Darauf anfallendes Oberflächenwasser ist in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Es darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

2.3. Einfriedigungen

2.3.1. Hauptbereich

- Einfriedigungen entlang der Grenze zwischen Verkehrsfläche und Grundstück sind bis zu 2 m Höhe zulässig. Diese Abgrenzung ist einheitlich mittels Sockelplatten bis zu 10 cm Höhe über Gehweghinterkante herzustellen.
- Gestattet sind Drahtgeflechtzäune mit Kunststoffüberzug in dunklem Farbton mit zugehörigen Pfosten aus Rund- oder Rechteckprofilstahl.
- Stacheldraht darf im senkrechten Bereich von Einfriedigungen nicht verwendet werden.

2.3.2. Ost- und Südbereich

Zulässig entlang der Grenze zwischen Verkehrsfläche und Grundstück sind:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
- Drahtgeflecht in dunklem Farbton in Rahmen aus Rohr- oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung
- Maximale Gesamthöhe 1,00 m

- Stacheldraht ist in jeder Verwendungsart unzulässig
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen
nur 0,70 m über die Verkehrsfläche (Straßenkrone)
hinausragen.

2.4. Zusätzliche Genehmigungspflicht

Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung des Landratsamtes
Ortenaukreis -Kreisbauamt-.

2.5. Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden

Die zum Schutze der Bewohner von Gebäuden, im angrenzenden
östlichen Mischgebietsbereich, notwendigen Lärmschutzmaß-
nahmen an Gebäuden, technischen Anlagen und Maschinen,
sind nach Weisung des zuständigen Gewerbeaufsichtsamtes
vorzunehmen.

Auf Verlangen ist jedem Baugesuch ein dementsprechendes
Lärmschutzgutachten mit Nachweis der Einhaltung der zu-
lässigen Immissionswerte beizufügen.

Entsprechende Auflagen für bestehende Gebäude, Anlagen
etc. sind für den Fall der Änderung der Richtpegel zu er-
füllen.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Immissionsschutz

Die als "Anlage A" vom Gewerbeaufsichtsamt Freiburg aufge-
stellten "Allgemeinen Festsetzungen für die Berücksichtigung
des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen"
ist als Anlage beigelegt und zu beachten.

2. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

2.1. Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit hohem Grund-
wasserstand. Der Grundwasserspiegel liegt zeitweise weniger
als 2,50 m unter der Geländeoberfläche.

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Ab-
lagerung wassergefährdender Stoffe, können zu schwer-
wiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen
führen.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von
Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kies-

material vorgenommen werden das keine wassergefährdende Stoffe enthält. Insbesondere ist die Verwendung von Bauschutt nicht zulässig, wenn er Holz-, Kunststoff- oder Metallteile enthält oder anderweitig wassergefährdend verunreinigt ist. Derartiger, bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub, ist auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

- 2.2. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebs-sicherheit zu erbringen.
- 2.3. Um zu vermeiden, daß nach der Fertigstellung von baulichen Anlagen für die Gewerbebetriebe, aus Gründen des Gewässer- und Grundwasserschutzes, Sanierungsmaßnahmen oder Umbauten erforderlich werden, sind im Baugenehmigungsverfahren komplette Bauvorlagen einzureichen, entsprechend der "Verordnung des Innenministeriums über Bauvorlagen im baurechtlichen Verfahren" (BauvorlagenVO) vom 21. Dezember 1964 (Ges.Bl. S. 451), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Juli 1972 (Ges.Bl. S. 451).

Auf das Merkblatt "Gewerbliche Bauvorhaben", erhältlich beim Gewerbeaufsichtsamt Freiburg, wird hingewiesen.

3. Fund von Kulturdenkmalen

Werden Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich dem Landesdenkmalamt Freiburg oder der Stadt Rheinau anzuzeigen.

4. Stromversorgung

Für das Baugebiet wird festgelegt, daß das gesamte Stromnetz, einschließlich Hausanschlüssen, mittels Erdkabel hergestellt wird.

Elektrizitätsversorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Trafostationen dürfen in erforderlicher Zahl auch auf hierfür im Bebauungsplan nicht ausgewiesenen Stellen und

Flächen, also auf nicht überbaubaren Flächen, errichtet werden.

5. Bereitstellung von Löschwasser

Die Löschwasserversorgung von Neubaugebieten ist für folgende Löschwassermengen nachzuweisen:

für Wohngebiete	13 l/s
für Misch- und Gewerbegebiete	27 l/s.

Ist das Wasserleitungsnetz hierzu nicht in der Lage, so sind zusätzlich unterirdische Löschwasserbehälter zu erstellen. Feuerlöschbrunnen sind nur dann zulässig, wenn bei niederem Grundwasserstand die Saughöhe der Löschwasserfahrzeuge bei der geforderten Entnahmeleistung ausreicht.

Löschwasserentnahme aus dem nahegelegenen Baggersee ist nur dann gestattet, wenn eine befestigte, stets zugängliche Zufahrtsmöglichkeit für Löschwasserfahrzeuge besteht und diese Entnahmestelle vom Kreisbrandmeister gebilligt wird.

6. Forstwirtschaftliche Festsetzungen

Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von Gebäuden zur Westgrenze des Gemeindewaldes Distrikt I Eschwald beträgt 30,00 m.

7. Öffentliche Einrichtungen

Die Stadt Rheinau betreibt die Abwasserbeseitigung als öffentliche Einrichtung.

Die Wasserversorgung wird vom Zweckverband Wasserversorgung Korkerwald mit Sitz in Kehl-Leutesheim betrieben.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Ortenau betrieben.

Für alle genannten Einrichtungen besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

Rheinau, 23. Juli 1984



(Oberle)
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
~~Anderungsplan~~

gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 1 1. SEP. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Baurechtsbehörde —

früher



GEWERBEAUFSICHTSAMT FREIBURG 7800 Freiburg, Elsässer Straße 2

Allgemeine Festsetzungen für die Berücksichtigung des Immissions-
schutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen

Nach dem B u n d e s - I m m i s s i o n s s c h u t z g e s e t z -BImSchG- vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, berichtigt S. 1193) in der jeweils gültigen Fassung müssen für sämtliche Betriebe und Anlagen grundsätzlich alle dem Stande der Technik auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (Luftreinhaltung, Lärmbekämpfung, Erschütterungsschutz usw.) entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden. Die im einzelnen an Betriebe und Anlagen gestellten Forderungen ergeben sich zur Zeit u.a. aus den Durchführungsverordnungen ¹⁾ zum BImSchG sowie aus den einschlägigen jeweils gültigen Technischen Anleitungen (z.B. Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft -TALuft- vom 28.08.1974 -GMB1. S. 426, berichtigt S. 525- und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TALärm- vom 16.07.1968 -Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968-) und aus den einschlägigen VDI-Richtlinien (insbesondere aus dem "VDI-Handbuch Reinhaltung der Luft" und aus dem "VDI-Handbuch Lärminderung") sowie aus den im einzelnen anzuwendenden DIN-Normen.

Auf folgende Bestimmungen wird u.a. besonders hingewiesen:

1. Der Grauwert von Abgasfahnen muß -je nach Anlagenart- heller sein als der Wert der Nr. 1 bzw. Nr. 2 der Ringelmann-Skala (vgl. z.B. 1. BImSchV und TALuft).
2. Die im Abgas, in der Abluft usw. enthaltenen staubförmigen und gas- oder dampfförmigen Emissionen dürfen je nach ihrer Art und Menge sowie je nach Anlagenart und -größe bestimmte maximale Werte nicht überschreiten (vgl. z.B. 1., 2. und 7. BImSchV sowie TALuft).
3. Diese Emissionen müssen (z.B. über Schornsteine mit bestimmten Abmessungen) so abgeleitet werden, daß die Einhaltung der höchstzulässigen "Immissionswerte" jederzeit gewährleistet ist (vgl. z.B. 2. BImSchV und TALuft).
4. Die TALuft wird -sinngemäß- auch auf Anlagen angewendet, die der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG nicht unterliegen, solange und soweit für diese Anlagen einschlägige Vorschriften nicht vorliegen.
5. Unabhängig von der nachstehenden Maßgabe Nr. 6 und den darin genannten Immissions-Richtwerten sind alle dem jeweiligen Stande der Lärmbekämpfungstechnik entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

1) Zur Zeit aus folgenden Durchführungsverordnungen zum BImSchG:

- a) Verordnung über Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - vom 28.08.1974 (BGBl. I S. 2121)
- b) Verordnung über Chemisch-Reinigungsanlagen - 2. BImSchV - vom 28.08.1974 (BGBl. I S. 2130)
- c) Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub - 7. BImSchV - vom 18.12.1975 (BGBl. I S. 3133)

6. Der "Beurteilungspegel" der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Summe aller Geräusche darf im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb der Werksgrundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung etwa einwirkender Fremdgeräusche auf die jeweiligen Baugebiete höchstens bis zu folgenden "Immissions-Richtwerten" im Sinne der TALärm bzw. der Richtlinie VDI 2058 Bl. 1 (Ausgabe 6/73) einwirken:

a) auf Industriegebiete	(§ 9 BauNVO ²⁾)	tags u. nachts	70 dB (A)
b) auf Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)	tags	65 dB (A)
		nachts	50 dB (A)
c) auf Kerngebiete	(§ 7 BauNVO)	tags	60 dB (A)
Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)	nachts	45 dB (A)
Dorfgebiete	(§ 5 BauNVO)		
d) auf Allg. Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)	tags	55 dB (A)
Kleinsiedlungsgebiete	(§ 2 BauNVO)	nachts	40 dB (A)
Besondere Wohngebiete	(§ 4 a BauNVO)		
e) auf Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)	tags	50 dB (A)
		nachts	35 dB (A)
f) auf Kurgebiete	(§ 11 BauNVO)	tags	45 dB (A)
Klinikgebiete		nachts	35 dB (A)
Krankenhäuser			
Pflegeanstalten			
g) auf Wohnungen, die mit		tags	35 dB (A)
der Anlage baulich verbunden sind (in allen Baugebieten)		nachts	25 dB (A)

Ist für den Einwirkungsbereich oder für Teile desselben ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung in sinngemäßer Anwendung der §§ 2 bis 11 BauNVO zugrunde zu legen. Voraussehbare Änderungen der baulichen Nutzung sind zu berücksichtigen. Über die Einstufung der Gebiete erteilt die Gemeinde oder die Baurechtsbehörde Auskunft.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr, sofern und soweit nicht durch örtliche Polizeiverordnungen abweichende Regelungen getroffen sind.

Die Errichtung von nach § 2 der 4. BImSchV³⁾ i.V. mit § 4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen kann grundsätzlich nur in Industriegebieten (GI) und nur soweit hier keine entgegenstehenden Gliederungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) vorgenommen sind, zugelassen werden. Genehmigungspflichtige Anlagen nach § 4 der 4. BImSchV sind nur in Industriebetrieben (GI) und bei Vorliegen günstiger Voraussetzungen auch in Gewerbegebieten (GE) zulässig, sofern nicht Gliederungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO entgegenstehen.

In anderen als den genannten Baugebieten können die bezeichneten Anlagearten nicht genehmigt werden. Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind unter bestimmten Voraussetzungen Feuerungsanlagen in besonders gelagerten Einzelfällen.

2) Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

3) Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - vom 14.02.1975 (BGBl. I S. 499, berichtigt S. 727)