

FERTIGUNG	_____
ANLAGE	_____
PLATZ	_____

Fertigung: **3**

Anlage: 1

Blatt: 1 - 3

SATZUNG

der Stadt Rheinau – Linx (Ortenaukreis)

über

- a) den Bebauungsplan "Rechen" und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Rechen"**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 15.04.2013

- a) den Bebauungsplan "Rechen" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Rechen"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

§ 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. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 09.07.2012
2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste i.d.F.v. 18.03.2013

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 09.07.2012
2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
Örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 09.07.2012

Beigefügt sind:

1. Begründung i.d.F.v. 09.07.2012
2. Umweltbericht i.d.F.v. 18.03.2013
3. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 09.07.2012
4. Schemaschnitte Dachformen
5. Übersichtsplan
6. Schalltechnische Beratung
(Straßenverkehrslärm – Immissionsschutz)
Ingenieurbüro für Schall- u. Wärmeschutz (ISW)
Aktennotiz vom 21.03.2007
7. Abflussberechnung Rinnbach
Erläuterungsbericht mit hydraulischen
Berechnungen, Zink Ingenieure, Lauf vom 20.08.2004
8. Stellungnahme zu vorh. hydrologischen und
hydraulischen Untersuchungen
Projekt-Nr. HY 10/3
Institut für Wasser und Gewässerentwicklung,
Abt. Hydrologie
KIT – Karlsruher Institut für Technologie vom 23.11.2010
9. Natura 2000-Vorprüfung
Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf vom Februar 2011
10. Artenschutzrechtliche Beurteilung
Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf vom Februar 2011
11. Stellungnahmen zu den Einwendungen bzgl.
Hochwassersicherheit bzw. Überflutungsgefahr
Projekt-Nr. HY 10/3
Institut für Wasser und Gewässerentwicklung,
Abt. Hydrologie
KIT – Karlsruher Institut für Technologie vom 04.05.2012
12. Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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.

Ausgefertigt: 19. April 2013

Rheinau, den 22. April 2013

Welsche, Bürgermeister



137Set08.doc

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

Fertigung: ...³.....

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen 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 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Werden Flachdächer (im WA⁵) erstellt sind zwingend 2 Vollgeschosse nachzuweisen.

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 und minimal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Aufkantung bei Flachdächern) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (s. auch Planeintrag) festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte. Beim Pultdach (PD) gilt der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut als Wandhöhe (WH).

Beim PD darf die Differenz zwischen der Wandhöhe und der Firsthöhe max. 2,50 m betragen.

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 (s. auch Planeintrag) festgesetzt – gemessen in Gebäudemitte, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird. Beim PD gilt der Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut als Firsthöhe.
- 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
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 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. Für Garagen, Carports und Stellplätze werden separate Festsetzungen getroffen.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den Böschungen am Rand der Bauflächen.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind in Teilbereichen Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.
- 7.2 Auf der öffentlichen Grünfläche - "Spielplatz" wird ein Kinderspielplatz angelegt. Die Aufstellung von Spielgeräten, standortgerechte Anpflanzungen und leichte Geländemodellierungen sind vorgesehen.
- 7.3 Die öffentliche Grünfläche längs des Rinnbaches dient der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes sowie zur ökologischen Aufwertung der Fläche und der Anlage von Regenrückhaltebecken. Geländemodellierungen sind nur im Bereich der Becken zulässig.
- 7.4 Die öffentliche Grünfläche im Südosten des Planungsgebietes (Flst.Nr. 16/2) dient dem Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie zur ökologischen Aufwertung der Fläche. Geländeaufschüttungen/Geländemodellierungen in den Randbereichen und Fußwege sind zulässig.
- 7.5 Die privaten Grünflächen im Bereich von Flst.Nr. 16/2 dienen der Anlage von Hausgärten mit Anpflanzungen. Geländeaufschüttungen/-modellierungen sind zulässig.
- 7.6 Der als „Verkehrsgrün – Verkehrsfläche für Erweiterung“ ausgewiesene Bereich im Osten dient der Sicherung öffentlicher Flächen (Straßen) für eine mögliche künftige Erweiterung des Baugebietes nach Osten.

8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Baumpflanzungen entlang von Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen und privaten Grünflächen und den Vorgärten der Privatgrundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 11 Stck.) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind zulässig. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu unterpflanzen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die Pflanzung der Hochstämme wird im privatem Gelände in Abstimmung mit dem Eigentümer von der Stadt Rheinau durchgeführt.

8.2 Anlage der öffentlichen Grünfläche am Rinnbach

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentlichen Grünfläche längs des Rinnbaches dient der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes und dem Artenschutz .

Im Randbereich zu den privaten Grundstücksgrenzen im Osten (vor den privaten Böschungen oder Mauern) ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzusehen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren. Ziel ist eine standorttypische Vegetation mit Arten wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), die zahlreichen Insektenarten Lebensraum bietet. Die Pflege dieser Wiesenflächen muss sich nach der im Anhang beigefügten Broschüre „Gräben - ein Lebensraum der Helm-Azurjungfer“ richten.

Außerdem werden im nördlichen Bereich der Grünfläche Rückhalte-/ Versickerungsmulden angelegt, die mit einer Wiesenmischung anzusäen sind, dessen Saatgut im Heudruschverfahren von heimischen Wiesen gewonnen wird. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt ca. 300 m².

Die Fläche ist im Hinblick auf den Artenschutz einzuzäunen.

Auf der öffentlichen Grünfläche - "Spielplatz" wird ein Kinderspielplatz mit naturnaher Gestaltung angelegt. Eine behutsame Gestaltung mit wenigen Spielgeräten, Anpflanzungen, wasserdurchlässigen Belägen und leichten Geländemodellierungen ist vorgesehen (ca. 200 m²).

Die für die öffentliche Grünfläche bereitgestellten Bereiche insgesamt umfassen ca. 1.810 m².

8.3 Bepflanzung der privaten Böschungen / Mauern am Rinnbach

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentlichen Grünfläche längs des Rinnbaches dient der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes und dem Artenschutz .

Ein 2 Meter breiter Streifen hinter den Grenzen der an die öffentliche Grünfläche im Osten angrenzenden Baugrundstücke (Böschungsfäche oder angrenzend an eine Stützmauer) ist zu 60 % mit standortgerechten Gehölzen der Artenliste bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen.

Im Böschungsbereich bzw. im 2-Meter-Streifen der Privatgrundstücke sind außerdem entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 10/12 aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 12 Stck.) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die Pflanzung der Hochstämme und Gehölze wird im privatem Gelände (Böschungen) in Abstimmung mit dem Eigentümer von der Stadt Rheinau durchgeführt.

8.4 Anlage eines kleinen Streuobstwiesenbereiches

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Im Bereich der privaten Grünfläche im Südosten des Planungsgebietes sind die vorhanden standortgerechten Gehölze zu erhalten¹.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine kleine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen, die auch der äußeren Ein- und der Durchgrünung des Planungsgebietes dient.

Günstige Wachstumsbedingungen sind durch Bodenvorbereitung nach DIN 18 915 zu schaffen. Obst-Hochstämmen der Sortierung 10/12 gemäß der Artenliste im Anhang sind gemäß Eintrag zu pflanzen (ca. 7 Stck.).

Regelmäßig Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt ist durchzuführen. Für einen kontinuierlichen Fortbestand ist rechtzeitig nachzupflanzen. Ein Pflanzenschutz nach den Kriterien des biologischen Pflanzenschutzes ist durchzuführen. Die biologische Schädlingsabwehr durch Schaffen zusätzlicher Unterschlupfmöglichkeiten für Nützlinge sowie Errichten von Nistkästen/Nistmöglichkeiten für die im Gebiet vorkommenden gefährdeten Vogelarten ist zu fördern. Ein extensives Gras-/ Kräutermischung ist einzusäen.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (Ende Juni/September) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen. Nur im Kronenbereich sind Düngungen statthaft.

8.5 Innere Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen und zu erhalten. Für abgängige Pflanzen ist Ersatz zu pflanzen. Vorhandene und festgesetzte Einzelbäume gemäß Plan eintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

8.6 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Alle Dachflächen unter 7° Neigung sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

¹ siehe: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum BP „Rechen (Neufassung“ der Stadt Rheinau OT Linx, Büro Spang.Fischer:Natzschka., Februar 2011

9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

9.1 Erhalt des vorhandenen Gehölz- bzw. Baumbestandes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet sind die vorhanden standortgerechten Gehölze, darunter auch mehrere alte Obstbäume innerhalb des Flurstücks 16/2, auf Dauer zu erhalten.

Eine regelmäßige Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt ist durchzuführen. Für einen kontinuierlichen Fortbestand ist rechtzeitig nachzupflanzen. Ein Pflanzenschutz nach den Kriterien des biologischen Pflanzenschutzes ist durchzuführen. Die biologische Schädlingsabwehr durch Schaffen zusätzlicher Unterschlupfmöglichkeiten für Nützlinge sowie Errichten von Nistkästen/Nistmöglichkeiten für die im Gebiet vorkommenden gefährdeten Vogelarten ist zu fördern. Aus Vorsorgegründen sind vor einer Rodung von vorhandenen Gehölzen in den künftigen öffentlichen Grünflächen mindestens sechs Vogelnistkästen (drei verschiedene Fluglochweiten à 2 Kästen) für kleinere höhlenbrütende Vogelarten auszubringen.

10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 Anlage von Wiesen- und Gehölzflächen am Rinnbach

Die öffentlichen Grünfläche längs des Rinnbaches dient neben der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes dem Artenschutz .

Im Randbereich zu den privaten Grundstücksgrenzen im Osten (vor den privaten Böschungen oder Mauern) ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzusehen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren. Ziel ist eine standorttypische Vegetation mit Arten wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), die zahlreichen Insektenarten Lebensraum bietet. Die Pflege dieser Wiesenflächen muss sich nach der im Anhang beigefügten Broschüre „Gräben - ein Lebensraum der Helm-Azurjungfer“ richten.

Im nördlichen Bereich der Grünfläche ist die Anlage von Rückhalte-/ Versickerungsmulden erlaubt, die mit einer Wiesenmischung anzusäen sind, dessen Saatgut im Heudruschverfahren von heimischen Wiesen gewonnen wird.

Die Fläche ist im Hinblick auf den Artenschutz einzuzäunen.

Im südlichen Bereich der Grünfläche ist die Anlage eines "Spielplatzes" mit einer naturnaher Gestaltung erlaubt – bei einer behutsamen Gestaltung mit wenigen Spielgeräten, Anpflanzungen, wasserdurchlässigen Belägen und leichten Geländemodellierungen.

10.2 Anlage eines kleinen Streuobstwiesenbereiches

Im Bereich der privaten Grünfläche im Südosten des Planungsgebietes sind die vorhanden standortgerechten Gehölze zu erhalten².

Auf der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Planungsgebietes ist eine kleine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen, die auch der äußeren Ein- und der Durchgrünung des Planungsgebietes dient.

11 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind grundsätzlich mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen (Straßen) d.h. um bis zu ca. 1,50 m aufzuschütten.

Diese Geländeauffüllung kann mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen, um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen (Grünflächen, Grenze des Planungsgebietes) ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen. Davon abweichend sind am östlichen und westlichen/südlichen Rand des Planungsgebietes alternativ auch Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Da im Osten private Flächen angrenzen, ist hier von den Grundstückseigentümern am Fuß der Böschung eine Mulde (Breite: min. 0,50 m, Tiefe max. 0,15 m) anzulegen (s. Planeintrag), um dauerhaft das anfallende Oberflächenwasser abzufangen.

Die Baugrundstücke, die an die öffentlichen Grünflächen längs des Rinnbachs angrenzen, müssen nur bis zu den zur Grünfläche orientierten Baugrenzen auf das Straßenniveau aufgeschüttet werden. Dabei muss der Abstand zwischen Böschungsoberkante und Außenwand min. 0,5 m betragen.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Weiterverwendung ist der Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden (baubedingte Beeinträchtigung).

12 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 Höhelage der Straße und dem höhenmäßigen Anschluss der angrenzenden privaten Baugrundstücke ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros Zink zu beachten.

² siehe: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum BP „Rechen (Neufassung“ der Stadt Rheinau OT Linx, Büro Spang.Fischer:Natzschka., Februar 2011

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Weiterverwendung ist der Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden (baubedingte Beeinträchtigung).

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 13.1 Teilflächen eines Baugrundstückes im Nordwesten werden gemäß der Eintragungen im Plan mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Erschließungsträger belastet (Regenwasserkanal/Schmutzwasserkanal).
- 13.2 Am östlichen Rand des Planungsgebietes ist die im Plan dargestellte Entwässerungsmulde herzustellen und dauerhaft zu unterhalten um Oberflächenwasser über das neu zu errichtende Leitungsnetz in den Verkehrsflächen gedrosselt zum Rinnbach bzw. den Rückhaltebecken ableiten zu können.
- 13.3 Teilflächen des Baugrundstücks Nr. 5 im Westen werden gemäß den Eintragungen im Plan mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Erschließungsträger belastet (Regenwasserkanal).

14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung Ziff. 8.1, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 8.2 bis und 8.6 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Boden und Wasser soll schutzgutübergreifend in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und mit dem Naturschutzbeauftragten im Rahmen des Ökokontos **außerhalb** des Planungsgebietes herbeigeführt werden durch:

- die Aufwertung der Fläche **012 A** „Anlage von Waldrändern in der Gemarkung Rheinau Honau, (noch nicht realisiert)
- die Aufwertung der Flächen **007 A** „Anlage eines Nahrungshabitats für den Weißstorch im OT Linx“ (noch nicht realisiert)

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

15 Artenliste

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

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SER	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) °
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen) *
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster) *
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

WS	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball) *
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *

Stadt Rheinau Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig. Bei den mit ° gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

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 09.02.2011 BU-ta
24.03.2011
06.12.2011 BU-ba
06.06.2012
09.07.2012
18.03.2013

Rheinau, den 19 April 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer




Welsche, Bürgermeister

137Pla07.doc

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

Fertigung:**3**.....

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 3

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO**

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Für die Außenwände sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind jedoch zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Die beiliegenden Schemaschnitte sind zu beachten.

1.2.1 Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Tonnendach.

Im WA⁵ sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig, wenn es sich um Gebäude mit 2 Vollgeschossen handelt.

Bei versetzten Pultdächern dürfen die Dachflächen und Wandflächen um max. 4,00 m versetzt werden (s. beigefügte Schemaschnitte, die jeweils nur beispielhaft für eine Dachform erstellt wurden. Weitere Dachformen sind jedoch ausweislich der Festsetzungen möglich).

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 Dächer mit der maximal zulässigen Dachneigungen herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen gemäß den Eintragungen im Plan zugelassen werden wenn gesichert wird, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden.

Dächer unter 7° Neigung sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt 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 des Hauptdaches muss dabei 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.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 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 bis 0,30 m Höhe. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern oder mit Natursteinen genehmigt werden.
- Entlang der öffentlichen Grünflächen im Westen und Süden des Baugebietes sind Einfriedigungen von mindestens 1,50 bis max. 2,20 m Höhe über OK Gelände herzustellen. Werden Stützmauern statt Böschungen an der Grundstücksgrenze errichtet, so sind die Einfriedigungen mit 1,50 m Höhe auf den Stützmauern anzulegen. Öffnungen (auch Tore, Türen, etc.) von den Baugrundstücken zu den Grünflächen sind in diesen Einfriedigungen (Zäune, etc.) generell nicht zulässig. Lediglich an 2 Stellen sind gemäß Planeintrag Tore 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 Grundstücken ist das Gelände abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet, sofern nicht alternativ Stützmauern gemäß den Planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig sind.

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für das gesamte Planungsgebiet auf

- 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Bruchteile von Stellplätzen werden auf volle Stellplätze aufgerundet.

Freiburg, den 09.02.2011 BU-ta
24.03.2011
06.12.2011 BU-ba
06.06.2012
09.07.2012

Rheinau, den 12 April 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

Planer

137Ört05.doc



Welsche, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Fertigung: ...**3**.....

Anlage:.....2

Blatt:.....1 - 13

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

In Linx ist das Baugebiet "Schmidthimmerig" ausgeschöpft. Deshalb wurde seit Jahren nach einer verfügbaren Fläche gesucht und diese im Gewann Rechenmatten gefunden. Das Planungsgebiet liegt südlich der Leutesheimer Straße in der Nähe des Rinnbach-Wehres.

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ausgewiesen. Bereits im Rahmen der Flächenfindung auf der Flächennutzungsplanebene wurde 2001 - 2003 die Fläche "Rechen" und alternativ die Fläche "Alfengraben" im Südosten von Linx untersucht.

Bei der Abwägung der Flächen entschied sich der Gemeinderat der Stadt Rheinau aus städtebaulichen - stadtgestalterischen Gründen für das Gebiet "Rechen". Die Ausweisung des Gebietes ermöglichte die harmonische Einbindung der abgesetzt von Linx entstandenen spornartige Bebauung längs der Leutesheimer Straße in die Ortslage. Entsprechend den raumordnerischen und städtebaulichen Zielsetzungen wurde der Abrundung der bestehenden Bebauung unter Inanspruchnahme "innerörtlicher" Freiflächen der Vorzug vor einer neuen, spornartigen Erweiterung der Bebauung von Linx im Gewann "Alfengraben" gegeben.

Darüber hinaus sprach auch die Anbindung an den Ortskern auf kurzen Wegen für die Wohnbaufläche "Rechen".

Auch die Nutzung der vorhandenen Baulücken kann die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Linx nicht ersetzen. Die Baulücken wurden erfasst und von der Stadt bezüglich der Bebauungsabsichten abgefragt. Dabei zeigte sich, dass in der gesamten Gemeinde von den 164 Grundstücken nur 14 Grundstückseigentümer sich zur Vermarktung entschieden haben. 4 dieser Grundstücke wurden inzwischen für eine Bebauung freigegeben, so dass in der gesamten Stadt mit allen Ortsteilen tatsächlich nur 10 Baulücken aktiviert werden können.

Das Baugebiet ist für den örtlichen Bedarf von Linx für die nächsten 15 Jahre konzipiert, d.h. ca. 1- 2 Bauplätze pro Jahr.

Für das Gebiet wurden alternative Bebauungskonzeptionen erarbeitet und in der Ortschaft bereits vor 2007 diskutiert. Das Planungsgebiet kann von Norden über die Leutesheimer Straße und von Süden über die Ringstraße erschlossen werden.

Der Rinnbach wurde für eine Hochwasserwahrscheinlichkeit von TN = 20 Jahren ausgebaut. Da zudem geplant ist, das Gelände aufzufüllen, wird das Baugebiet "Rechen" nach Aussage des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz von 2007 kein Überschwemmungsgebiet im Sinne des Wassergesetzes darstellen. Auch bei einem Hochwasserereignis mit einer Jährlichkeit von TN = 100 Jahre wird das Baugebiet gegen Ausuferungen des Rinnbaches ausreichend geschützt sein.

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

1.1 Verfahren

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

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

Für das Bebauungsplan-Verfahren zur Ausweisung des Gebiets Rechen wurde bereits am 19.04.2004 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wurde am 10.07.2006 als Satzung beschlossen. Im Anschluss daran wurde ein ergänzendes Verfahren durchgeführt und nach Durchführung der erneuten Offenlage wurde am 04.06.2007 der Satzungsbeschluss gefasst.

Das Normenkontrollverfahren endete mit dem Ergebnis, dass mit Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 15.03.2008 der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde.

Der Gemeinderat von Rheinau sah und sieht jedoch die Notwendigkeit einer Wohnbaufläche für den örtlichen Bedarf von Linx gegeben und fasste deshalb erneut den Aufstellungsbeschluss für dieses Bebauungsplanverfahren.

Um bezüglich der zum ersten Verfahren vorgetragenen Hinweise zu wasserwirtschaftlichen und zu naturschutzrechtlichen Aspekten Rechtssicherheit zu erlangen, wurden vom Gemeinderat ergänzende Untersuchungen beauftragt:

- Stellungnahme zu vorh. hydrologischen und hydraulischen Untersuchungen Projekt-Nr. HY 10/3 Institut für Wasser und Gewässerentwicklung, Abt. Hydrologie Karlsruhe vom März 2010
- Natura 2000-Vorprüfung Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf vom Februar 2011
- Artenschutzrechtliche Beurteilung Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf vom Februar 2011

Diese Untersuchungen werden ebenso wie das Gutachten zum Verkehrslärm-Immissionsschutz des Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz vom 21.03.2007 diesen Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Grundsätzlich wird die Bebauungskonzeption von 2007 beibehalten. Jedoch wurde nun ein Umweltbericht ausgearbeitet. Die Änderungen erstrecken sich im wesentlichen auf folgende Bereiche.

1. Pultdächer und in Teilbereichen auch Flachdächer werden zugelassen.
2. In Teilbereichen werden Obergeschosse ohne Dachschrägen zugelassen, d.h. die Wandhöhen werden geändert.
3. Statt Böschungen werden auch am westlichen und südlichen Rand der Baufläche alternativ Stützmauern zugelassen.
4. Zum Schutz der Uferzone werden gemäß den Empfehlungen aus der Natura 2000-Vorprüfung Einfriedungen am westlichen und südlichen Rand der Bauflächen vorgeschrieben.

Im weiteren werden die Festsetzungen von 2007 auch für dieses Bebauungsplanverfahren übernommen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (RSVO) ist seit 1995 in Kraft. Es werden keine Aussagen zum Planungsgebiet getroffen, die der Planung entgegenstehen könnten.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den Flächennutzungsplan wurde am 20.10.2003 der Feststellungsbeschluss gefasst. Inzwischen liegt die Genehmigung vor.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt.

In der durchgeführten Landschaftsplanerischen Bewertung zum Flächennutzungsplan werden folgende Hinweise gegeben:

- Gewässerrandstreifen von mind. 5 Metern beachten
- Pufferzone zum geschützten Rinnbach
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und -rückhaltung

2.3 Besonders geschützte Biotope

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze verläuft der Rinnbach, seine Uferbereiche sind in diesem Abschnitt nach § 32 NatSchG besonders geschützt (Biotop-Nr. 7313-317-2226 „Uferbereich des Rinnenbaches bei Linx“).

2.4 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. 7b 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 verläuft westlich des Planungsgebietes ein Teilabschnitt des FFH-Gebietes "westliches Hanauer Land".

Eine mögliche Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" wurde geprüft im Rahmen der "Natura 2000-Vorprüfung" vom Büro Fischer.Spang.Natzschka (s. Anlage).

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Es wird begrenzt im Osten durch die unbebauten Flst.Nrn. 22, 22/1, 17 und das bebaute Grundstück 16/1, im Süden durch die in das Planungsgebiet führende Ringstraße, im Westen durch den Rinnbach und im Norden durch die vorhandene Bebauung längs der Leutesheimer Straße.

Einbezogen wurden die Grundstücke Flst.Nrn. 25, 29, 30, 31/1, 31/4, 31/5, 31/3, 32 und 16/2 sowie Teilflächen des Flst.Nr. 27 und der Ringstraße (Flst.Nr. 34).

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

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der freien Wiesenflächen am nordwestlichen Ortsrand von Linx geschaffen.

Die neu auszuweisenden Bauflächen am Ortsrand von Linx liegen abseits der Leutesheimer Straße rückwärtig zu der vorhandenen Bebauung.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Leutesheimer Straße und von Süden über die Ringstraße. Diese wird nach Norden verlängert. Die geplanten Baugrundstücke werden in einem Ring erschlossen.

Auf die Ausweisung von Bauflächen nahe des Rinnbachs wird verzichtet, um möglichst große Freiflächen zum Gewässer hin zu erhalten. Somit wird mit den Baukörpern ein Abstand von ca. 12 – 40 m zur Böschungsoberkante des in einem Geländeeinschnitt am Rand des Planungsgebietes verlaufenden Rinnbach eingehalten.

Um eine Gefährdung durch hoch ansteigendes Grundwasser zu minimieren, werden die Baugrundstücke – ebenso wie die Erschließungsstraßen – um bis zu ca. 1,60 m aufgeschüttet. Durch die Aufschüttung der Bauflächen wird auch eine Hochwassersicherheit für ein 100-jähriges Hochwasserereignis erreicht werden entsprechend den aktuellen Vorschriften.

Im Norden erfolgt die Aufschüttung auf das Niveau der Leutesheimer Straße bzw. der bebauten Grundstücke.

Bezüglich der Hochwassersicherheit wurde von der Stadt Rheinau vom Ingenieurbüro Zink noch eine Stellungnahme eingeholt. Im Schreiben des Ingenieurbüro Zink¹ vom 10.04.2007 wurde festgestellt, dass die 2004 aufgestellte hydraulische Berechnung zum Baugebiet "Rechen" durch das Hochwasserereignis vom 03.10.2006 bestätigt wird.

Mit der jetzigen Neuaufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurden diese Aussagen von 2007 von unabhängiger Seite überprüft. Das Institut für Wasser und Gewässerentwicklung, Abt. Hydrogeologie, Karlsruhe, erarbeitete eine Stellungnahme² zu den vorhandenen hydrologischen und hydraulischen Untersuchungen.

Darüber hinaus wurden zur Ableitung des Oberflächenwassers, der Grundwasserstände und der Überflutungssituation im März 2009 vom Institut für Wasser und Gewässerentwicklung Stellungnahmen³ eingeholt.

Nach Süden wird das Gelände abgesenkt bis auf ca. 1,00 m über Bestand, um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung und das tiefer liegende Straßenniveau vorzunehmen. Damit kann der anfallende Erdaushub auf dem Baugrundstück wiederverwertet werden.

Die Erschließung ist abgestimmt auf den überwiegenden Bedarf an 1 ½ - geschossigen Einzelhäusern für die Bewohner von Rheinau. Jedoch werden auf Grundstücken am Rand des Gebietes auch Häuser mit 2 vollen Geschossen ohne Dachschrägen zugelassen, da sich hierfür in den letzten Jahren eine zunehmende Nachfrage entwickelte. Die konzipierten Grundstücksgrößen von ca. 480 - 660 m² ermöglichen im Einzelfall auch die Errichtung von Doppelhäusern, ohne dass diese verbindlich festgesetzt werden.

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.

¹ Abflussberechnung Rinnbach, Erläuterungsbericht mit hydraulischen Berechnungen, Zink Ingenieure, Lauf vom 20.08.2004

² Stellungnahme zu vorh. hydrologischen und hydraulischen Untersuchungen, Projekt-Nr. HY 10/3 Institut für Wasser und Gewässerentwicklung, Abt. Hydrologie KIT – Karlsruher Institut für Technologie vom 23.11.2010

³ Stellungnahmen zu den Einwendungen bzgl. Hochwassersicherheit bzw. Überflutungsgefahr, Institut für Wasser und Gewässerentwicklung, Abt. Hydrologie KIT – Karlsruher Institut für Technologie vom 04.05.2012

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen – entsprechend der Zielsetzung Wohnraum für ortsansässige Bürger bereitzustellen.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Absicht, im Baugebiet vor allem Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand und dem Ziel nach einer intensiven Durchgrünung ergeben.

Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet gegenüber dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete reduziert. Damit wird die Versiegelung der Fläche begrenzt und eine innere Durchgrünung des Gebietes gefördert. Darüber hinaus ist eine weitgehende Überbauung der Grundstücke bei den Geländeverhältnissen nur mit großem Aufwand möglich.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da der Umfang der baulichen Nutzung durch die GRZ i.V.m. den Höhenfestsetzungen ausreichend präzise bestimmt wird.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt. Zusätzlich wird die minimale Wandhöhe festgelegt um sicherzustellen, dass keine bis auf das Grundstück heruntergezogene Dachflächen errichtet werden.

Die zulässigen Höhen ermöglichen bei klassischen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Satteldach den Ausbau des Dachgeschosses mit hohem Kniestock als Vollgeschoss. Die mögliche Anhebung des Erdgeschosses über das geplante Gelände um durchschnittlich ca. 1,10 m vermeidet weitgehend einen Eingriff in das Grundwasser.

Für Pultdächer wird die höhere Seite des Gebäudes durch die Firsthöhe begrenzt und flachere Dachneigungen zugelassen, um sicherzustellen, dass die Wandhöhe nur so groß wird, dass die Nachbargrundstücke nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet wird das Gelände aufgeschüttet, um mit den Kellergeschossen möglichst wenig in das Grundwasser einzugreifen. Die Geländeauffüllung muss jedoch das Niveau der angrenzenden Bebauung berücksichtigen und kann deshalb nur maximal ca. 1,60 m betragen (Niveau der Leutesheimer Straße).

Auch bei den festgesetzten max. Höhen der Gebäude liegt das Erdgeschoss ca. 1,10 m über dem Straßenniveau. Ein weiteres Anheben der Bebauung hätte die Aufschüttung großer künstlicher Hügel zur Folge, die unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Ortsrandsituation städtebaulich nicht vertretbar wären.

Ein Verzicht auf Kellergeschosse wiederum wäre unter Berücksichtigung des Raumbedarfs in ländlich strukturierten Siedlungsbereichen nicht durchsetzbar, zumal dieser Raumbedarf ansonsten ebenerdig befriedigt werden muss. Dies hätte eine Vergrößerung der Bauplätze bzw. der versiegelten Flächen zur Folge.

Deshalb kann auf die Möglichkeit, die Unterkante der jeweiligen Kellerfußböden im Einzelfall unterhalb der höchsten bekannten Grundwasserstände zu legen, nicht verzichtet werden. Es sind in diesem Fall aber bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen von Grundwasser in das Gebäude verhindern.

4.3 Bauweise

Im gesamten Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Im gesamten Baugebiet ist vorgesehen, eine 1 ½- bis 2-geschossige Bebauung mit verschiedenen Dachformen zu ermöglichen – auch mit der Option, diese in Doppelhaushälften zu unterteilen. Die Wand- und Firsthöhen sowie die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend festgesetzt. Neben Sattel-, Walm- und Pultdächern werden auch Tonnendächer und – am südlichen Rand des Gebietes – Gebäude mit Flachdächern ermöglicht. Flachdächer werden aber nur zugelassen bei hohen, d.h. 2-geschossigen Gebäuden, da sonst die Diskrepanz zwischen einem 1-geschossigen Flachdachgebäude und einem angrenzenden 2-geschossigen Gebäude zu groß würde. In allen Fällen ist aber die festgesetzte maximale Firsthöhe einzuhalten.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse (Straßenbreite 5,0 m) nicht möglich. Außerdem muss mit einem erhöhten PKW-Bestand gerechnet werden, da das Gebiet abseits des Ortskerns liegt und der ÖPNV nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden ist. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den Straßenraum zustellen ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

4.5 Anpflanzungen/Begrünung

Nach Westen zum Rinnbach werden die Grünflächen i.d.R. auf dem vorhandenen Niveau belassen und sind Anpflanzungen sowie Ansaaten vorgesehen. Diese sind entsprechend den Festsetzungen mit einheimischen standortgerechten Saatgut einzusäen bzw. mit Laub- und Obstgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dienen der äußeren Eingrünung sowie der ökologischen Aufwertung des Baugebietes.

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser wird über die Grünflächen bzw. die Rückhaltemulden dem am Rand des Gebietes gelegenen Rinnbach bzw. dem Gewässer (Altarm) im Nordwesten zugeführt.

Die erforderlichen Böschungen zwischen vorhandenem Geländeniveau und den geplanten Grundstücksauffüllungen sind auf den Privatgrundstücken herzustellen. Im Plan eingetragen ist schematisch die Lage der Böschungen. Abweichungen sind möglich zur Anpassung an die Verhältnisse auf dem Nachbargrundstück und zur Herstellung einer aufgelockerten natürlich wirkenden Geländekante.

Alternativ sind auch Stützmauern zulässig, um bei den kleinen Grundstücken den nutzbaren Garten nicht einzuschränken. Diese sind 2 Meter tief locker zu bepflanzen (ca. 60 %).

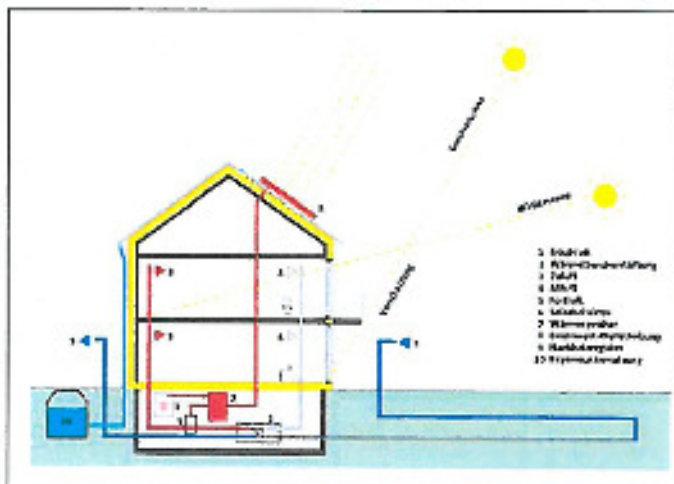
Am östlichen Rand des Planungsgebietes ist langfristig eine Erweiterung nicht auszuschließen. Deshalb werden auch hier statt der Böschungen alternativ Stützmauern zugelassen.

4.6 Bebauung und Ökologie

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

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung 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/Passivhäusern.

- Dachbegrünungen auf flachen Dächern 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 öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 20 Einzelhäusern für die Eigenbedarf von Linx.

Deshalb wird auch die Anlage eines kleinen Kinderspielplatzes im Bereich der Grünflächen am Rand des Planungsgebietes vorgesehen.

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 Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird als separater Fachbeitrag den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 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 naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den Fachbeitrag Umweltbericht integriert.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über die Leutesheimer Straße und das Flst.Nr. 25. Im Zuge der Straßenplanung ist an der Einmündung in die Leutesheimer Straße die Fahrbahn unter Berücksichtigung des Gehweges soweit wie möglich nach Westen zu verschieben, um auf der Ostseite noch ein Schrammbord anzulegen. Zusätzlich wird eine direkte Anbindung an den Ortskern über die Ringstraße im Süden hergestellt. Diese wird in Richtung Norden verlängert mit Anbindung an die Leutesheimer Straße. Sie erschließt in Verbindung mit einer nach Westen abgehenden verkehrsberuhigten Straße ohne Gehwege die Baugrundstücke. Somit wird eine Ringerschließung geschaffen und damit der Bau von Wendeflächen vermieden. Die Planstraße C wird als Fußweg bis zu den Grünflächen am Rinnbach verlängert. Damit können auch Entwässerungsleitungen aus dem Baugebiet in die Grünflächen geführt werden.

Nach Osten wird vorsorglich eine künftige Anbindung von langfristig möglichen Erweiterungsflächen freigehalten.

Im Süden wird die Zufahrt (Ringstraße) in das Baugebiet ausgebaut. Dies ist möglich, da die auf Flst.Nr. 16/2 vorhandene Trafostation nicht mehr benötigt wird. Für den außerhalb des Planungsgebietes liegenden Engpass im Zuge der Ringstraße (ca. 4,20 m Gesamtfahrbahnbreite) werden durch den Ausbau im Bereich der Trafostation Halteflächen für wartepflichtige Fahrzeuge geschaffen.

Auf die Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen wird in Anbetracht der wenigen zu erschließenden Gebäude teilweise verzichtet.

Da nur wenige neue Baugrundstücke im Planungsgebiet geschaffen werden, ist mit einer schalltechnisch bedeutsamen Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrs in den Planstraßen nicht zu rechnen (s. Schalltechnische Beratung⁴, Aktennotiz vom 21.03.2007 vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz (ISW)).

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Ringstraße und der Leutesheimer Straße. Die erforderlichen Leitungen sind in den Planstraßen neu zu verlegen.

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

Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann in den längs des Rinnbaches verlaufenden vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Regenwasserentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits 2007 alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen geprüft (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb im Hinblick auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte von dem Ingenieurbüro Zink untersucht:

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Rinnbach als Vorfluter für das Planungsgebiet dienen kann. Erforderlich werdende Rückhaltemaßnahmen werden auf den Grünflächen längs des Rinnbaches eingerichtet.

Eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken ist aufgrund der sperrenden Wirkung der Bodenschichten nicht möglich. Nach ca. 25 cm Mutterbodenauflage folgt eine ca. 20 – 100 cm mächtige, dicht gepackte rote Kies-schicht, die nahezu undurchlässig ist. Zudem kann das Grundwasser sehr hoch anstehen, so dass gerade bei größerem Wasseranfall eine Versickerung nicht gewährleistet werden kann.

Grundsätzlich darf ein Arbeitswert von 15 l/sec. und ha nicht überschritten werden. Da das Gebiet 1,62 ha groß ist, dürfen aus dem Gebiet folglich nicht mehr als 24,3 l/sec. abgeleitet werden.

Da eine Versickerung aufgrund der Bodenkennwerte nicht möglich wird, muss das überschüssige Regenwasser zurückgehalten werden.

4

Schalltechnische Beratung (Straßenverkehrslärm – Immissionsschutz) Ingenieurbüro für Schall- u. Wärmeschutz (ISW) Aktennotiz vom 21.03.2007

Deshalb wird im Bereich der Grünfläche eine zentrale Rückhaltemulde mit ca. 70 m³ Inhalt angelegt. In diese wird das Regenwasser aus dem Baugebiet über ein neu zu verlegendes Leitungsnetz eingeleitet und anschließend verzögert in den Altarm im Nordwesten abgegeben. Dies ist ökologisch sinnvoll, da damit ein Austrocknen des Altarms (Biotop) vermieden wird.

Im Plan eingetragen sind 2 Regenrückhaltebecken. Damit wird nicht nur der Flächenbedarf für dieses Baugebiet sondern auch für eine mögliche künftige Erweiterung der Bauflächen nach Osten nachgewiesen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	1,61	ha	100,0	%
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,09	ha	67,7	%
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,26	ha	16,2	%
Grünflächen	ca.	0,26	ha	16,1	%

Geplante Bebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

Einzelhäuser: 20 St. auf ca. 10.900 m²
Grundstücksgröße ca. 480 - 660 m² (Ø = ca. 545 m²)

9 Kostenschätzung

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

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 24.03.2011 BU-ta
06.12.2011 BU-ba
06.06.2012
09.07.2012

Rheinau, den 22 April 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuero-fischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuero-fischer.de



Planer

137Beg05.doc




Welsche, Bürgermeister

Fertigung: ...3.....

Anlage:.....5

Blatt:.....1 - 5

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Rechen"

der Stadt Rheinau – Linx (Ortenaukreis)

1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Koordinierung der Versorgungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Aus städtebaulichen Gründen (Ortsrandlage) ist das Leitungsnetz als unterirdisches Kabelnetz aufzubauen.

Um dennoch eine wirtschaftliche Verlegung der Leitungen zu gewährleisten, ist eine Koordination der Leitungsverlegung mit den anderen Leitungsträgern vorzusehen.

2 Sicherung von Bodenfunden

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung 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 vorhandene Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt ca. 131,5 – 132,0 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 An sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS). Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

6 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

7 Regenwasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, wird über das neu aufzubauende Leitungsnetz in den Planstraßen den Rückhaltebecken längs des Rinnbaches zugeführt.

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 Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

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

9 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4 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

Im Plangebiet stehen z.T. setzungsempfindliche Auensedimente des Rheins an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

13 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zu verwenden (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 Oberflächenentwässerung

Auf Grund der geplanten Aufschüttung kann auf dem nach Westen abfallenden Urgelände das Oberflächenwasser von den Flurstücken Nr. 22, 22/1, 17, 16 sowie angrenzende nicht mehr abfließen.

Deshalb ist die Böschung entlang der Ostseite und teilweise auch an der Nordseite des Planungsgebietes um 0,5 m von der Grenze abzusetzen und für eine natürliche Mulde anzulegen, in der das anfallende Oberflächenwasser zu einem am Tiefpunkt des Geländes – das ist bei der geplanten Erschließungsstraße (Verkehrsgrün – Vorbehaltsfläche) – gelegenen Ablaufschacht geleitet wird. Diese Mulde liegt dann auf den Baugrundstücken. Der Ablaufschacht ist über die Regenwasserleitung in den Rinnbach zu entwässern.

15 Erschließungsplanung

Hinweis der Polizeidirektion Offenburg:

Soweit Gehwege in den Straßen geplant sein sollten, wird darum gebeten, diese deutlich von der Fahrbahn durch einen Bordstein durch einen Niveauunterschied abzugrenzen. Denn nur so kann ein unzulässiges Parken auf dem Gehweg verhindert und Fußgängern und Rad fahrenden Kindern ein ausreichender Schutz gewährt werden.

An den Einmündungen sollte darauf geachtet werden, dass der Ausbauzustand klar die vorfahrtsregelnde Maßnahmen erkennen lässt.

16 Spritzmitteleinsatz auf angrenzenden Ackerflächen

Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft:

Neben der guten fachlichen Praxis, dazu gehört auch die Vermeldung von Abdrift (z.B. durch Verwendung geeigneter technischer Geräte), zu der jeder Anwender von Pflanzenschutzmitteln verpflichtet ist, hat die Stadt Rheinau als Träger der Bauleitplanung einen entsprechenden Abstandstreifen zwischen Baugebietsgrenze und den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Dieser Streifen weist durchgängig eine Breite von 18 m bis 22 m auf und besteht aus Weg, dem Rinnbach und zwei Gewässerrandstreifen.

Laut Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung Baden-Württemberg vom 26.10.1995 (Az. 57-8490.1) ist zur Vermeidung gesundheitlicher Schäden durch Pflanzenschutzmittelabdrift ein Abstandstreifen von 10 m zu Feldkulturen ausreichend.

Freiburg, den 09.02.2011 BU-ta

24.03.2001

06.12.2011 BU-ba

06.06.2012

09.07.2012

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

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

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

(137Hin05.doc)