

SATZUNG**der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)****über**

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

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

Anlage:1

Blatt:1 - 2

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinau hat am ...**1.6.FEB.2004**...

- a) den Bebauungsplan "Niederfeld" sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Niederfeld"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

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

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

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 - Bestandteile

- a) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 Stand:02.02.2004
 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
mit Artenliste vom 02.02.2004
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
1. Gemeinsamen Zeichnerischen Teil
zum Bebauungsplan M. 1 : 500 Stand:02.02.2004
 2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
(Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO) vom 02.02.2004

Beigefügt sind:

1. Gemeinsame Begründung vom 02.02.2004
2. Gemeinsame Hinweise und Empfehlungen vom 02.02.2004
3. Gemeinsamer Übersichtsplan

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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 10.225,84 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 28. OKT. 2005



Bürgermeister

(Oberle)

168Sat02.doc

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Niederfeld"
der Stadt Rheinau-Holzhausen (Ortenaukreis)

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

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 6

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet MD

(§ 5 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb des als MD¹ ausgewiesenen Baugebietes sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 8, 9 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.2 Innerhalb der als MD²; MD³, MD⁴ und MD⁵ ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig
- 1.1.3 Innerhalb der als MD ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) 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 – 20 BauNVO)

- 2.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante des vorhandenen Geländes festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte.
- 2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante des vorhandenen Geländes festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

- 2.2.3 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

3 Bauweise

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

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

O - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

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

4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.

5 Nebenanlagen

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

6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von mind. 5,0 m von der Erschließungsstraße zulässig.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen am östlichen Rand des Planungsgebietes werden als private Grünflächen für Anpflanzungen zur äußeren Eingrünung ausgewiesen.

8 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

- 8.1 Auf den privaten Grundstücken sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen, die sich z.B. aus Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der Anordnung der Stellplätze ergeben, sind zulässig.
- 8.2 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.
- 8.3 Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum (StU 14/16; 4xv.) oder ein hochstämmiger Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
- 8.4 Auf den festgesetzten privaten "Grünflächen" am östlichen Rand des Plangebietes sind die Baumanpflanzungen punktuell durch lockere Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Die Gehölzpflanzung ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch einzusäen.
- 8.5 Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Baugebietes ist zu erhalten soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht.

9 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Fläche dient als Ausgleichsfläche für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen.

Neupflanzung von Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von 10/12 gemäß der Artenliste im 10 m Rastermaß.

Die Fläche ist mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch einzusäen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre.

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG sowie den §§ 135 a-b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 7, 11, 8.1, 8.3 und 8.4 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

13 Artenliste

Festsetzungen:

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

Große Bäume:

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

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

Heimische Sträucher

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

Heimische Stauden

Hedera helix*	- Efeu
Vinca minor	- Immergrün
Nepeta-Arten	- Katzenminze

Ajuga reptans
Geranium-Arten
Kräuterarten etc.

- Kriechender Günsel
- Strochschnabel

Kletterpflanzen

Humus lupulus
Polygonum aubertii
Lonicera periclymenum
Clematis vitalba
Vitis vinifera
Ungefüllte Kletterrosen

- Hopfen
- Schlingenknochen
- Waldgeißblatt
- Waldrebe
- Wein

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig.

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

Apfelsorten wie:

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

Birnensorten wie:

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

Kirschsor ten wie:

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

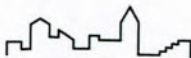
Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 02.02.2004

Rheinau, den 28. OKT. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

P. Fischer

Planer



Bürgermeister

(Obere)

168Pla02.doc

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Niederfeld"
der Stadt Rheinau-Holzhausen (Ortenaukreis)

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

Anlage:4.....

Blatt:1 - 2.....

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO**

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

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

1.2 Dachgestaltung**1.2.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer auf den Hauptgebäuden zulässig.**

Abweichend sind im M² die Hauptgebäude mit gegeneinander versetzten Pultdächern zu versehen.

Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Pultdächer können als Ausnahme zugelassen oder gefordert werden, wenn es sich um Anbauten handelt.

1.2.2 Die zulässige Dachneigung wird festgelegt mit:

- 15° - 30° im MD¹, MD²
- 30° - 48° im MD³, MD⁴, MD⁵

Im MD³⁻⁵ sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Dachneigungen mit 40° herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen von 30° - 48° zugelassen werden wenn gesichert wird, daß benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen.

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

Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

1.2.3 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen Firstfläche zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens 1,0 m betragen.

- 1.2.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/4 der Länge der zugehörigen Firstfläche zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 2,00 m betragen.
- 1.2.5 Dachvorsprünge bis 0,60 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.2.6 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.
- 1.3 Nebengebäude und Garagen
- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- Soweit Garagen/Nebenanlagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Sattel- oder Pultdächern zu versehen. Es sind Dachneigungen von 20° - 40° herzustellen. Flachdächer auf Garagen können als Ausnahme zugelassen werden.

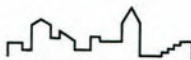
2 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.2 Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn zulässig.
- 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 1,5 (und flacher) abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.
- 2.4 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen jeglicher Art und Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

Freiburg, den 02.02.2004

Rheinau, den 28. OKT. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER

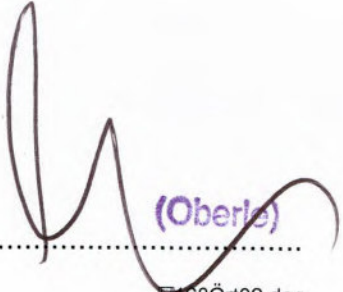


Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ fischer.freiburg@t-online.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuero.fischer.de

..... 

Planer



.....  (Oberle)

168Ört02.doc

BEGRÜNDUNG

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

Anlage:.....2

Blatt:.....1 - 12

- zum Bebauungsplan "Niederfeld" und
 - zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Niederfeld"
- der Stadt Rheinau-Holzhausen (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um bisher nicht überplante bebaute und unbebaute Flächen am nordöstlichen Ortsrand von Holzhausen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der eingegrünte Ortsrand in diesem Bereich gesichert und ergänzt werden. Dabei werden auf den Freiflächen noch ergänzende Gebäude zugelassen.

Südlich der vorhandenen Bebauung auf der Freifläche bis zur Herrenmattenstraße werden ca. 3 Baugrundstücke bereitgestellt. Pflanzstreifen werden im Osten neu ausgewiesen, die eine Fortsetzung der vorhandenen Eingrünung im Bereich des Bestandes sichern.

Nördlich der vorhandenen Bebauung wird eine Baufläche für die Errichtung einer Museumshalle ausgewiesen. Damit können die vorhandenen landwirtschaftlichen Geräte des örtlichen Vereins "Schlepperfreunde Holzhausen e.V." erstmalig einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Als Ausgleichsfläche im Sinne von § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG wird auf dem Flurstück Nr. 176/2 eine Streuobstwiese angelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ergänzende Bebauung und die Ausbildung eines eingegrünten Ortsrandes im Nordosten von Holzhausen geschaffen werden.

2 Übergeordnete Planung

Die Fläche wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau bis auf den Bereich der Schlepperfreunde mit den in das Planungsgebiet einbezogenen Ausgleichsflächen als gemischte Baufläche ausgewiesen.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 1,6 ha Gesamtfläche umfasst vorhandene bebaute Anwesen sowie Wiesen und Ackerflächen im Nordosten von Holzhausen. Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die K 5374, im Süden an die Herrenmattenstraße.

Einbezogen werden die Flst.Nrn. 176/2, 176 und 173/1 sowie Teilflächen von Flst.Nr. 176/1, 175, 174/1, 171/1, 162 und 158.

4 Planungskonzept

Das Planungsgebiet kann in 3 Teile gegliedert werden.

Im Zentrum des Planungsgebietes werden die vorhandenen Anwesen mit den zahlreichen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden entsprechend dem Bestand als Dorfgebiet ausgewiesen. Zur freien Landschaft nach Osten wird der vorhandene Baumbestand als Grünstreifen gesichert.

Im Süden, nördlich der Herrenmattenstraße werden die Freiflächen entsprechend der Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als Bauland ausgewiesen. Vorgesehen ist die Errichtung von 3 Gebäuden bzw. 3 großen Grundstücken, die es ermöglichen, auch Wirtschaftsgebäude für die Nebenerwerbslandwirte auszuweisen. Die Flächen werden im Hinblick auf die vorhandene, zu ergänzende Nutzungsstruktur als Dorfgebiet ausgewiesen.

Im Norden wird im Anschluss an den landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst.Nr. 176 und 176/1 auf dem rückwärtigen Grundstücksteil von Flst.Nr. 176/1 eine Baufläche für die Errichtung einer großen Halle ausgewiesen. Sie soll vom Verein "Schlepperfreunde Holzhausen e.V." als Ausstellungshalle für landwirtschaftliche Arbeitsgeräte genutzt werden. Damit können die im Verein vorhandenen Gerätschaften einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. In der Museumshalle sollen überwiegend Geräte und Maschinen und weniger Schlepper ausgestellt werden. Es ist beabsichtigt, alte Sämaschinen, Pflüge, Walzen, Stand-Dreschmaschinen, Heuwender, Bindemäher, Leiterwagen, Jauchefässer, Heuschneider, Rübenschnitzler und viele andere landwirtschaftliche Geräte, auch Handwerkszeug in restauriertem Zustand zu präsentieren. Außerdem soll das für Holzhausen typische Seegrasspinnen und die Froschfänger mit Froschrechen dargestellt werden.

Die erforderliche Fläche wird als Dorfgebiet ausgewiesen.

Im Einzelnen werden die Festsetzungen differenziert für die 3 Bereiche getroffen.

Im zentralen Bereich (MD³, MD⁴) wird der vorhandene Gebäudebestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen. Die Ausweisung der Baugrenzen berücksichtigt die charakteristische Hofstruktur mit den querstehenden Wirtschaftsgebäuden im rückwärtigen Teil. Die Wohngebäude weisen meist 2 Vollgeschosse oder 1 Vollgeschoss mit steilem Dachgeschoss (über 45° Dachneigung) auf.

Da es sich bei dem Winkelgehöft Dorfstraße 56 um ein Kulturdenkmal handelt, wird die Baugrenze hofseitig am Bestand orientiert, damit der Bautyp – freistehendes Winkelgehöft – ablesbar bleibt.

Im Süden werden die Freiflächen unter Berücksichtigung des bestehenden Grundstücksgrenzen in 3 Bauplätze aufgeteilt. Diese sind groß genug, um neben dem Wohngebäude auch Wirtschaftsgebäude zu errichten, z.B. für Nebenerwerbslandwirtschaft, Pferdehaltung etc.

Die Fläche wird nach Osten durch einen Pflanzstreifen begrenzt. Dieser soll in Verbindung mit den Anpflanzungen im Bestand einen durchgehenden eingegrünten Ortsrand sicherstellen bzw. erhalten. Dabei sind die gemäß Nachbarschaftsrecht erforderlichen Abstände einzuhalten, d.h. die in der Artenliste enthaltenen großen Bäume sollten einen Abstand von 8 m zur Feldflur aufweisen.

Im Norden wird eine Fläche für die Errichtung der Ausstellungshalle mit Parkplätzen ausgewiesen. Die Halle entspricht bezüglich Gestaltung und Höhenentwicklung einem landwirtschaftlichen Gebäude.

Die Museumshalle wird relativ nieder mit Wandhöhen von 4,20 m geplant. Als Übergang zum Bestand mit 2 Vollgeschossen wird eine 2-geschossige Bebauung mit ebenfalls flacher geneigtem Dach zugelassen.

Die neuen Gebäude im Süden werden wie die Bestandsfläche 2-geschossig mit zusätzlichem ausbaubarem Dach (kein Vollgeschoss) ausgewiesen. Dabei kann die innere Aufteilung, d.h. auch die Höhe des Erdgeschossfußbodens, frei gewählt werden. Lediglich die Wandhöhe gibt in Verbindung mit Firsthöhe und Dachneigung den Rahmen vor.

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

Die Festsetzungen ermöglichen die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Empfohlen werden:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen mit Rückhaltevolumen.

Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.

- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.

- Minimierung der versiegelten Flächen.

Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Das Planungsgebiet wird einschließlich des Bestandes als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht dem Ziel der Stadt, die vorhandene Dorfstruktur zu erhalten, auch bezüglich der Nutzung. Damit soll vermieden werden, dass in Bezug zu den angrenzenden teilweise landwirtschaftlichen Anwesen Nutzungskonflikte entstehen. Damit verbunden ist die Priorität einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung für die Baugrundstücke.

Auch in dem als MD5 ausgewiesenen Bereich im Süden wird keine ausschließliche Wohnbebauung angestrebt. Vielmehr soll die vorhandene Dorfstruktur mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben fortgeführt werden. Auch kleinere Betriebe sind möglich. Deshalb wurden die Bauflächen und Grundstücksflächen relativ groß aufgewiesen.

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft werden am Rand der Baugrundstücke im Osten private Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Sie umfassen vorhandene Anpflanzungen und geplante Ergänzungen.

Längs der Kreisstraße werden ergänzende Einzelbäume ausgewiesen.

Das Flst.Nr. 176/2 im Norden wird als Streuobstwiese angelegt (Ausgleichsmaßnahme). Bei den Anpflanzungen ist zu beachten, dass der angrenzende Feldweg zur Holzabfuhr genutzt wird.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Die geplante Bebauung lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

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

5.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des regionalen Grünzuges und regionalen Grundwasserschonbereiches. Es grenzt an ein östlich gelegenes geplantes Wasserschutzgebiet. Alle Flächen im Gebiet sind als landbauwürdig ausgewiesen. Ein regionaler Biotopverbund fehlt gänzlich.

Das Gebiet liegt innerhalb eines natürlichen Überflutungsbereiches durch Oberflächengewässer.

Landschaftsplan

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Siedlungserweiterung in diesem Bereich nicht zu empfehlen. Das Planungsgebiet liegt zu einem geringen Teil innerhalb eines Grundwasserschutzgebietes (Schutzzone: III A).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan trifft zu diesen Flächen keine Aussagen.

FFH-Richtlinie

Gemäß der FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Pläne oder Projekte, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 19c (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldung vom März 2001 für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 19c BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.2 Verbale Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Kehler Rheinebene/Niederterrasse. Die Bodengesellschaft besteht überwiegend aus Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde. Vorherrschende Bodenarten sind schwach kiesiger sandig-lehmiger Schluff und schluffiger Lehm über kiesigem und über feinsandigem Schluff (Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg, Freiburg-Nord, M. 1:200.000, 1994).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Überwiegend ackerbaulich, im Norden befindet sich eine Brache, zwischen ihr und dem Wirtschaftsweg verläuft ein Graben. Hinter den Häusern befinden sich auch Gartenflächen.

Auch die Umgebung wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Südlich an den nördlichen Bereich schließt sich eine Pferdekoppel an. Westlich grenzt der Ortsteil Holzhausen sowie die Ortsdurchfahrt an.

Die Bodenart ist laut Auszug aus der Reichsbodenschätzung sandiger Lehm und Lehm.

Bewertung der Bodenfunktion nach Heft 31 (UM Baden-Württemberg, 1995):

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünland-schätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
LII a2 58/58	2	3	4	4	hohe Bedeutung
sL4 AI 62/73	1	4	3	4	hohe Bedeutung
sL3 AI 67/79	1	5	4	4	sehr hohe Bedeutung
sL3 AI 64/76	1	5	4	4	sehr hohe Bedeutung

Die Böden im Planungsgebiet haben eine geringe Leistungsfähigkeit als "Standort für natürliche Vegetation" und eine hohe Leistungsfähigkeit als "Standort für Kulturpflanzen". Ebenso ist die Leistungsfähigkeit als "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und das "Filter- und Puffervermögen" hoch einzustufen.

Schutzgut Klima

Die klimatische Funktion der landwirtschaftlichen Flächen liegt in der Kaltluftproduktion. Unbefestigte und bewachsene Flächen verwenden einen erheblichen Teil der am Tage erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs gespeicherten Wassers.

Somit steht die Sonnenstrahlung nicht zur Erwärmung der Luft zur Verfügung; außerdem ist die Luftfeuchtigkeit höher. Deshalb sind bewachsene und unbefestigte Flächen kühler als versiegelte Flächen.

Die Flächen im Planungsgebiet haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgut Wasser

Innerhalb der zu bewertenden Flächen kommen keine Oberflächengewässer vor. Die Bedeutung für das Schutzgut ist gering.

Die Grundwasserneubildung ist im Gebiet als mittel einzustufen. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist mittel.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die intensiv genutzten Ackerflächen und die Brache sind Flächen, die nur von wenigen Allerweltsarten nutzbar sind. Sie haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut, ebenso wie die restlichen Grünflächen (Böschungen, Verkehrsgrün).

Die Hausgärten sind Nutzflächen mit durchschnittlicher Artenzahl und haben eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut ist als gering einzustufen. Zwar ist der Siedlungsrand gut eingegrünt, aber durch die landwirtschaftliche Nutzung und die nahe Ortsdurchfahrt ist die Erholungseignung der Fläche gering.

5.3 Verbale Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 10 BNatSchG i.V.m. § 8 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Boden

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung von max. 3.415 m² Fläche (Gesamtfläche ca. 5.255 m². Davon verschiedene GRZ + 50% ergibt 3.415 m² versiegelbare Fläche).

Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 3.415 m² Fläche. Die Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist.

Schutzgut Klima

Insgesamt können ca. 3.415 m² Fläche versiegelt werden, die derzeit der Produktion von Kaltluft dient.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Es gehen ca. 3.415 m² Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung verloren, hierbei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Zur äußeren Eingrünung werden ca. 1.720 m² Ackerflächen in einen mind. 5 m breiten Pflanzstreifen umgewandelt.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Eingriff ins Schutzgut ist gering.

5.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 3 (2) BNatSchG).

Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten, sofern nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist, kann zu einer Verringerung der Abflußrate führen; dadurch werden Abflußspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

Erhalt von Gehölzen

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grünflächen sind entsprechend den Planeintragungen kleine bis mittelkronige Laubbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste anzupflanzen. Vorhandene und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden angerechnet. Dies dient zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Auf den festgesetzten privaten "Grünflächen" am östlichen Rand des Plangebietes sind zu den festgesetzten Einzelbäumen standortgerechte, heimische Sträucher gemäß der Artenliste locker anzupflanzen. Dies dient zur äußeren Eingrünung. Die Pflege soll extensiv erfolgen und es ist für den Erhalt zu sorgen. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist ein extensives Gras-/ Kräutergemisch einzusäen.

Anlage einer Streuobstwiese

Auf der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Die intensiv genutzte Ackerfläche und die Brache werden durch die Umwandlung in eine extensiv genutzte Streuobstwiese (ca. 2.175 m²) aufgewertet. Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915. Anpflanzung von Obst-Hochstämmen gemäß der Artenliste und Befestigung der Bäume. Je 100 m² ein Obstbaum der Sortierung 10/12. Regelmäßige Baumpflege mit Pflanzen-, Erziehungs- und Pflegeschnitt. Rechtzeitiges Nachpflanzen für einen kontinuierlichen Fortbestand. Pflanzenschutz nach den Kriterien des biologischen Pflanzenschutzes. Einsaat einer extensiven Gras- / Kräutermischung. Extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung bzw. Ersatzdüngung nur im Kronenbereich.

5.6 Verbale Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<u>Schutzgut Boden</u> Zerstörung der Bodenfunktionen durch Versiegelung für Bebauung auf einer Gesamtfläche von 3.415 m ² .	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Maximal dürfen 65,1% der gesamten überbaubaren Grundstücksflächen versiegelt werden. Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind, soweit nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.
	<u>Ausgleich</u> Die Summe der versiegelten Flächen entspricht nach dem Grundsatz "Ausgleich für Versiegelung 1 : 1" dem Ausgleichsbedarf im Schutzgut Boden. Da Entsiegelung nur in den seltensten Fällen möglich ist, sind andere Maßnahmen die die Lebensraumfunktionen des Bodens verbessern, erforderlich. Die Extensivierung der Nutzung ist eine solche Maßnahme, die die Lebensraumfunktion des Bodens verbessert. Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden wird die Extensivierung der Nutzung auf ca. 3.895 m ² dem Schutzgut Boden zugerechnet, die zusätzliche Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftliche Flächen in extensiv genutzte Gehölzanlagen dem Schutzgut Arten und Biotope zugeordnet. Die Zerstörung der Bodenfunktionen kann vollständig ausgeglichen werden.
<u>Schutzgut Wasser</u> Verlust der Retentionsfähigkeit und Veränderung der Grundwasserneubildung.	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen, sofern nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist. <u>Ausgleich</u> Ein vollständiger Ausgleich der Retentionsfähigkeit kann aufgrund der Bodenversiegelung nicht stattfinden.

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<u>Schutzgut Klima / Luft</u> Beeinträchtigung (Verlust) von Kaltluftproduktionsflächen;	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Reduzierung des Versiegelungsgrades; max. 65,1 % der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen versiegelt werden. <u>Ausgleich</u> Durch die Baum- und Strauchpflanzgebote kann die Beeinträchtigung der Frischluft- und Kaltluftproduktion ausgeglichen werden.
<u>Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt</u> Flächenverlust von Lebensräumen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit.	<u>Vermeidung/Minimierung</u> Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes. <u>Ausgleich</u> Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Planungsgebietes Die Pflanzung der Gehölze wird als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Lebensräumen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit angerechnet.
<u>Schutzgut Landschaftsbild/Erholung</u> Der Eingriff in das Schutzgut ist gering.	<u>Ausgleich</u> Eingrünung des Planungsgebietes mit Bäumen und mit Sträuchern.

5.7 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7) BauGB ergänzt, um die in § 8a Abs. 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot § 11 Abs. 1 NatSchG, die Ausgleichspflicht § 11 Abs. 1 und 2 NatSchG und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

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

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet vermeiden oder minimieren, werden durchgeführt:

- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch eine Eingrünung
- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten soweit wie möglich

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß
- Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet durchgeführt:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grundstücke und zur äußeren Eingrünung
- Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese durch Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen und einer Brache

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung aller Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zurückbleiben.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt im wesentlichen über die vorhandene Kreisstraße K 5374 und die Herrenmattenstraße.

Die Erschließung der Museumshalle im Norden erfolgt über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg auf Flst.Nr. 11/3, so dass ein neuer Anschluss an die Kreisstraße nicht erforderlich wird.

Der Ausbau von Straßen wird voraussichtlich nicht erforderlich.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird durch Anschluß an das Leitungsnetz in der Kreisstraße und in der Herrenmattenstraße gesichert.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,52	ha
Dorfgebiet MD	ca.	1,09	ha
- davon bebaut	ca.	0,62	ha
Grünflächen, davon	ca.	0,43	ha
- Eingrünung (Pflanzstreifen)	ca.	0,21	ha
- Ausgleichsfläche	ca.	0,22	ha

8 Kostenschätzung

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

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

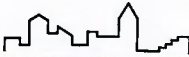
Umlegung,
Grenzregelung,
Enteignung,
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

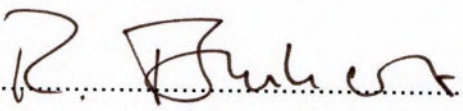
Freiburg, den 02.02.2004

Rheinau, den 28. OKT. 2005

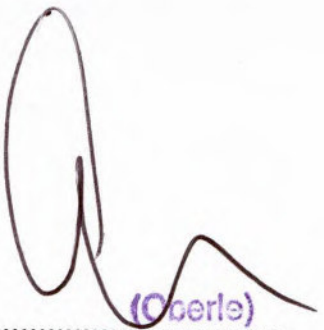
PLANUNGSBÜRO FISCHER



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


.....
Planer




.....
(Oberle)

168Beg02.doc

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Niederfeld"

der Stadt Rheinau-Holzhausen (Ortenaukreis)

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

Anlage:5.....

Blatt:1 - 5.....

1 Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut. Eine Koordinierung mit den weiteren Versorgungsträgern und dem Straßenbau ist vorgesehen.

2 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das LDA hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Landesdenkmalamt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Bauen im Grundwasser / Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizontes, Grundwasser u. dgl.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Gemäß den Grundwassergleichen für den 2.4.79 (hoher Grundwasserstand) liegen die Grundwasserstände bei ca. 130,20 – 130,50 m ü.NN. Das Geländeniveau liegt bei ca. 134,00 m ü.NN.

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.

Im Nordosten kommt die Ausgleichsfläche teilweise in die Grundwasserschutzzone IIIA zu liegen.

Für den Bereich außerhalb der Schutzzone gilt für die Anlage von Erdwärmesonden:

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bis in das Niveau 55 m ü.NN nicht zu erwarten, unterhalb ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs). Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

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

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 (Trennsystem).

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, kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

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 nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder 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.

Elektrische und magnetische Felder:

Am 01.01.1997 ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) in Kraft getreten. In dieser Verordnung werden Grenzwerte für elektrische und magnetische 50 Hz Felder festgelegt, die im Bereich elektrischer Einrichtungen wie Freileitung, Kabel und Transformatorenstationen auftreten. Die Grenzwerte gelten für Betriebsmittel mit einer Nennspannung über 1.000 Volt und sind dort einzuhalten, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

12 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls 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.

13 Kulturdenkmal

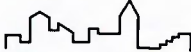
Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich das Kulturdenkmal

- Dorfstraße 56 (Flst.Nr. 174/1)
Winkelgehöft, 18. Jh., Wohnhaus: Kniestock mit segmentbogigen Fenstergewänden, Satteldach; rückwärtig rechtwinklig anschließende Ökonomie mit Satteldach.

An der Erhaltung des o.g. Kulturdenkmals besteht öffentliches Interesse.

Das Winkelgehöft ist im Zeichnerischen Teil als Kulturdenkmal gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Freiburg, den 02.02.2004

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

168Hin02.doc