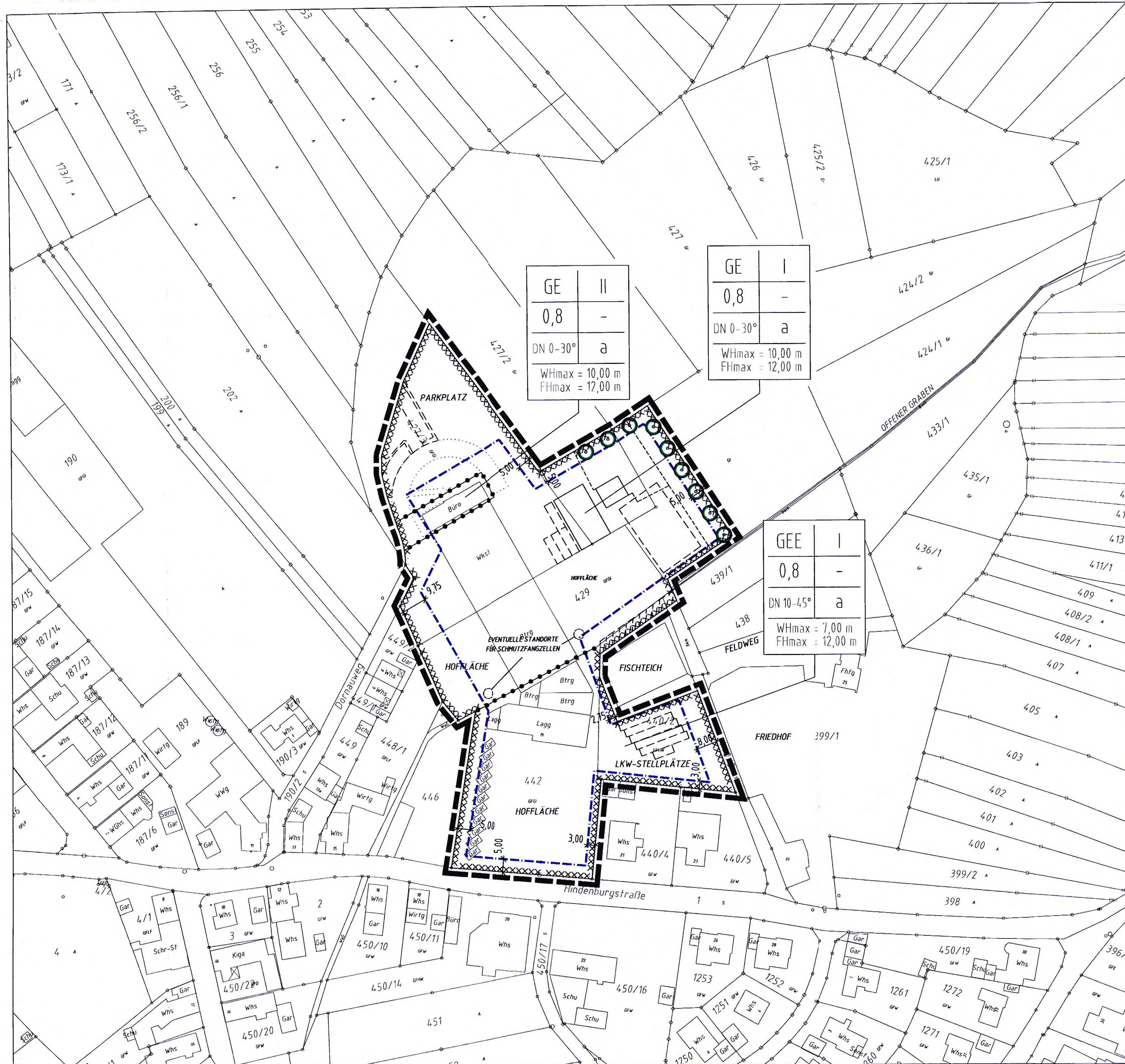




GE	II
0,8	-
DN 0-30°	a
WHmax = 10,00 m FHmax = 12,00 m	

GE	I
0,8	-
DN 0-30°	a
WHmax = 10,00 m FHmax = 12,00 m	

GEE	I
0,8	-
DN 10-45°	a
WHmax = 7,00 m FHmax = 12,00 m	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GE** GEWERBEGEBIET GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GEE** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH** WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH** FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) OBERIRDISCH
- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERGEFÄHRDETES GEBIET IM INNENBEREICH)** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

3. HINWEISE

- Whs** BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER

- STELLPLÄTZE (UNVERBINDLICH)**

- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | |
- NUTZUNGSSCHABLONE
1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)
5= DACHNEIGUNG DN
7= WANDHÖHE WH (max)
FIRSTHÖHE FH (max)
- 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
6= BAUWEISE

JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.

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

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

STADT RHEINAU - HELMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"DÖRNAU I" - 1. ÄNDERUNG

ZEICHNERISCHER TEIL

NACH § 13a BauGB

AUFGESTELLT

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

VOM 17.02.2016
AM 26.02.2016

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

VOM 07.03.2016
BIS 07.04.2016
AM 26.02.2016

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU, DEN 15. Juni 2016

AM 08. Juni 2016

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU, DEN 15. Juni 2016

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM 17. Juni 2016

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 1000

0 10 20 30 40

PLAN NR.: DATUM: 14.01.2016

GEÄNDERT: 26.04.2016

FERTIGUNG: 1

PROJ. NR.: 0915183

BEARB.: BU/WAG

ANLAGE:
BLATT:

Fertigung:1.....

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 2.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau, OT Helmlingen (Ortenaukreis)

über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Dörnau I"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am **08. Juni 2016**
die 1. Änderung des Bebauungsplans "Dörnau I"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 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. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Er umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dörnau I" von 2013.

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 26.04.2016

- b) Beigefügt sind:

1. Begründung zur 1. Änderung i.d.F.v. 26.04.2016

§ 3 Inhalt der 1. Änderung

Mit dieser 1. Änderung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse an den Bestand bzw. die maximal erforderlichen Vollgeschosse angepasst. Dies erfolgt durch die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils des Bebauungsplans "Dörnau I" von 2013.

§ 4 Überlagerung des Bebauungsplans "Dörnau I"

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der Zeichnerische Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans "Dörnau I" vom 23.09.2013 (Satzungsbeschluss) überlagert durch den Zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans "Dörnau I".

Alle weiteren Bestandteile des Bebauungsplans (Schriftliche Festsetzungen) und die örtlichen Bauvorschriften von 2013 werden unverändert beibehalten.

Ebenso beibehalten werden die Aussagen im Umweltbericht, die Erläuterungen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan "Dörnau I" von 2013.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Dörnau I" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 17. Juni 2016

Michael Welsche, Bürgermeister



183Sat02.doc

Fertigung:.....¹.....

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

Blatt:.....1 - 7.....

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Dörnau I" der Stadt Rheinau, OT Helmlingen (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsgebiet im Norden von Helmlingen wird von einem ortsansässigen Speditionsbetrieb genutzt.

Um den Betriebsbereich Karosserie / Fahrzeugbau und Lackierungen von Nutzfahrzeugen sowie den Bau einer Montagehalle für Nutzfahrzeuge zu ermöglichen und die erforderlichen Stellplätze – insbesondere für Lkw – planungsrechtlich zu sichern, wurde 2013 der Bebauungsplan "Dörnau I" aufgestellt.

Zu dem Bebauungsplan wurde 2013 ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angefertigt.

Von der Firma wurde inzwischen festgestellt, dass die zulässigen Geschosshöhen von bis zu 3 Vollgeschossen nicht benötigt werden. Vielmehr werden die festgesetzten Wand- und Firsthöhen für eingeschossige Hallenbauten mit entsprechenden Höhen benötigt.

Deshalb werden mit dieser 1. Änderung die zulässigen Vollgeschosse an den tatsächlichen Bedarf bzw. den Bestand angepasst.

Die geänderte Anzahl der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils erfordert die Änderung des Bebauungsplans.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

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

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der innerörtlichen Flächen geschaffen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

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

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 16.714 m² x GRZ 0,8 = ca. 13.371 m² Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

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

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

2 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

In dem am 14.03.2005 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,672 ha. Es liegt am nördlichen Ortsrand von Helmlingen. Es umfasst Teilflächen der Flst.Nrn. 427/2, 427/3 und 429 im Norden sowie die als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Flst.Nrn. 442 und 440/2 (Teilfläche) im Süden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil ersichtlich.

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse den vorhandenen Geschosshöhen angepasst. Darüber hinausgehende Vollgeschosse werden von der Firma nicht benötigt.

Bis auf den Bürotrakt im Norden des Planungsgebietes sind alle Gebäude 1-geschossig ausgeführt. Der Bürotrakt ist 2-geschossig vorhanden. Erweiterungen auf 3 Geschosse sind nicht geplant.

Gemäß dem gültigen Bebauungsplan sind im gesamten Geltungsbereich bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Mit der Bebauungsplanänderung wird mit Ausnahme des Bürotraktes nur noch 1 Vollgeschoss zugelassen. Der Bürotrakt wird künftig mit max. 2 Vollgeschossen ausgewiesen. Dies entspricht den von der Firma gewünschten und erforderlichen Werten.

Die Änderung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils.

Änderungen der schriftlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich. Auch der "Zeichnerische Teil" von 2013 wird mit Ausnahme der Anzahl der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen und der Abgrenzung des Bereiches mit dem Bürotrakt beibehalten. Weiterhin gültig sind somit die in den Nutzungsschablonen getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Überbauung, der Bauweise, der Höhenentwicklung und der Örtlichen Bauvorschriften (Dachneigungen).

5 Umweltbelange

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes zur 1. Änderung verzichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Dörnau I" wurde 2013 ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, der nach wie vor gültig ist. Betrachtet wurden alle relevanten Schutzgebiete, die Schutzgüter und auch der Artenschutz.

5.1 Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name: Graben mit Schilfröhricht in der Dörnau, nordwestlich von Helmlingen, Nr. 7213-317-0015 (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Osten angrenzend)	○
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	○
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	Bannwald	/
o)	Schonwald	/
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone III A) Name / Nr.:	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	○
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Tabelle 1: Schutzbereiche

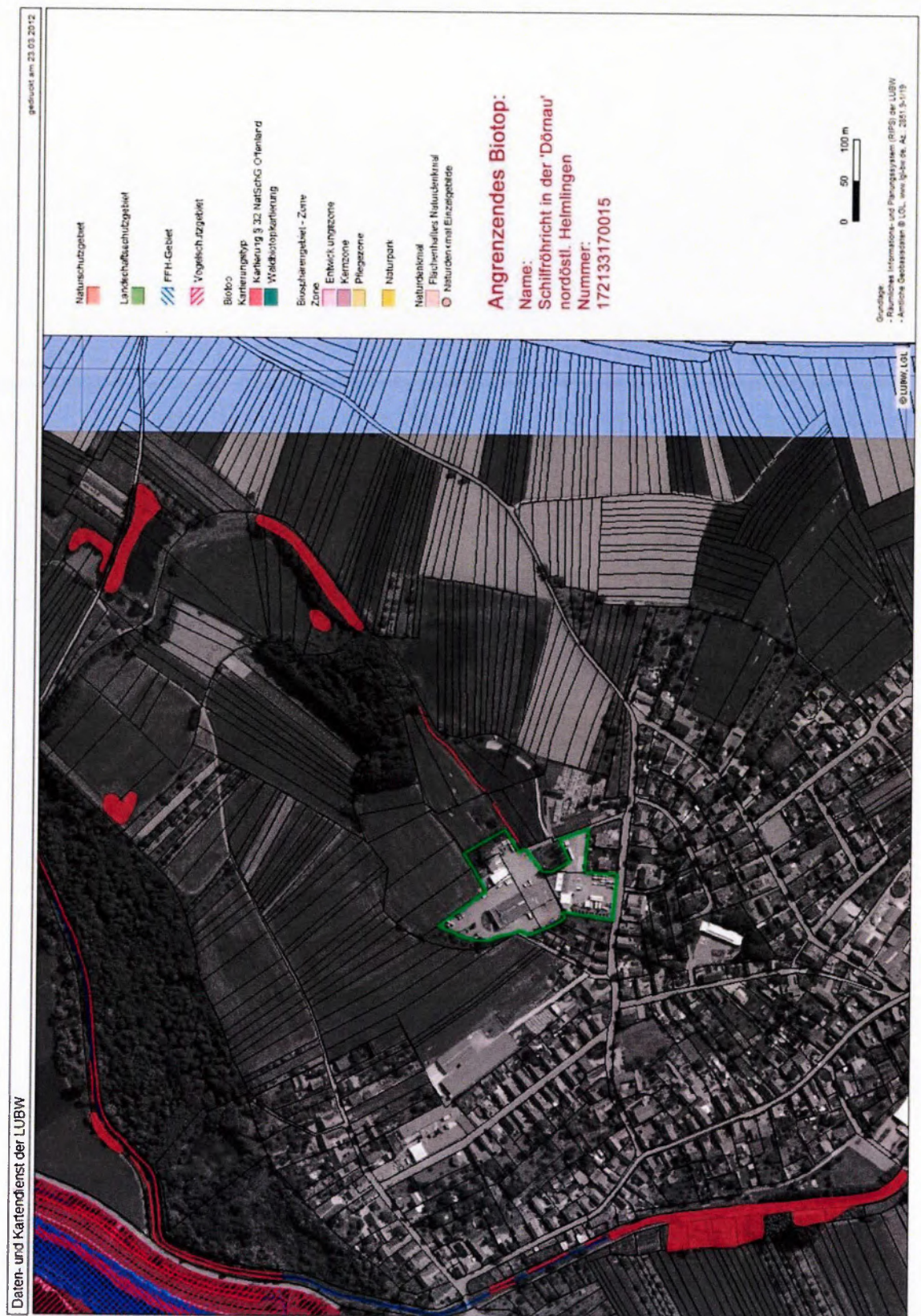


Abbildung 1: Schutzgebiete LUBW

5.1.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.1.2 Besonders geschützte Biotope

Im Osten grenzt ein besonders geschütztes Biotop an das Planungsgebiet. Hierbei handelt es sich um einen Graben mit Schilfröhricht (Biotop-Nr. 7213-317-0015).

Das Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5.1.3 Artenschutz

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotsstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig.

Durch die ausschließliche Änderung der Anzahl der Vollgeschosse sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Es ist mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

6 Erschließung

Durch die vorgesehene Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind Belange der inneren und äußeren Erschließung nicht betroffen.

Ebenso ist eine Änderung der Ver- und Entsorgungskonzeption nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,672 ha
Gewerbegebiet GE (1-geschossig)	ca. 1,084 ha
Gewerbegebiet GE (2-geschossig)	ca. 0,044 ha
Gewerbegebiet eingeschränkt GEE	ca. 0,544 ha

8 Kosten

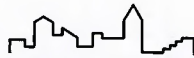
Die beitragsfähigen Kosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Rheinau.

Die für die Überplanung des Gebietes entstehenden Kosten werden vom Vorhabensträger getragen.

Freiburg, den 14.01.2016 BU-ta
26.04.2016

17. Juni 2016
Rheinau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

R. Böhner

Planer



[Signature]
Michael Welsche, Bürgermeister

183Beg02.DOC