

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

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 3

SATZUNG

**der Stadt Rheinau, OT Hausgereut
(Ortenaukreis)**

über die Aufstellung

- a) des Bebauungsplans "Götzenbühn" – 2. Änderung und Erweiterung mit**
 - b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**
-

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 09.07.2007

- a) den Bebauungsplan "Götzenbühn" – 2. Änderung und Erweiterung sowie
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

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

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

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

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

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 25.06.2007
 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil (§ 9 BauGB) mit Artenliste i.d.F.v. 25.06.2007
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 25.06.2007
 2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil (§ 74 LBO) i.d.F.v. 25.06.2007
Örtliche Bauvorschriften
- c) Beigefügt sind:
1. Begründung mit Umweltbericht i.d.F.v. 25.06.2007
 2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 25.06.2007
 3. Übersichtsplan

§ 3 Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Götzenbühn" – Änderung und Erweiterung von 2006 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (d.h. auf der Gemarkung Hausgereut) aufgehoben und durch diese Neufassung ("Götzenbühn" – 2. Änderung und Erweiterung) ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

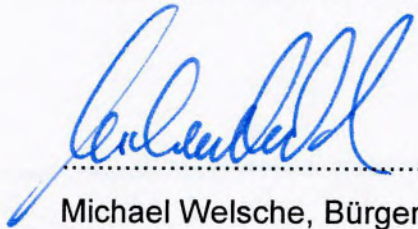
Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,20 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Götzenbühn" – 2. Änderung und Erweiterung und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 13.07.2007



Michael Welsche, Bürgermeister



177Sat03.doc

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

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

Blatt:.....1 - 14.....

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan "Götzenbühn" – 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Rheinau, OT Hausgereut (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan "Götzenbühn" wurden 1993 einem am südlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim angesiedelten Schreinereibetrieb Flächen für bauliche Erweiterungen zur Verfügung gestellt.

Im Laufe der Jahre wurden Erweiterungsbauten im Westen und Süden der bestehenden Betriebsgebäude - auf der Gemarkung von Hausgereut - errichtet, um zusätzliche Beeinträchtigungen für die nördlich des Planungsgebietes angrenzenden Baugebiete mit Wohngebäuden zu vermeiden und einen direkten Anschluss der Produktionshalle an die bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Das Betriebsgelände ist durch den vorhandenen Entwässerungsgraben, der auch die Grenze von Rheinbischofsheim und Hausgereut markiert, in einen nördlichen und südlichen Teil getrennt.

Aufgrund der anhaltenden Expansion des Betriebes sind nunmehr erneut Erweiterungen im Südwesten erforderlich, um die Zukunft des Betriebes zu sichern.

Mit der letzten Erweiterung wurde 2006 die westliche Erweiterung der Baugrenzen auf dem Flst.Nr. 49 für einen Anbau an die Halle südlich des Entwässerungsgrabens vorgesehen.

Anlässlich dieser Änderung wurde das Verfahren zur "Änderung und Erweiterung" des Bebauungsplans "Götzenbühn" von 1993 abgeschlossen. Mit Inkrafttreten dieser Neufassung wurde der rechtskräftige Bebauungsplan "Götzenbühn" von 1993 aufgehoben.

Obwohl die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Götzenbühn" erst im Sommer 2006 rechtskräftig wurde, ist aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage eine erneute Erweiterung der Betriebsgebäude erforderlich. Die innerbetrieblichen Arbeitsabläufe bedingen die Anordnung der Erweiterungshalle östlich der Produktionshalle auf Hausgereuter Gemarkung.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Betriebserweiterung geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Obwohl die Erweiterung des Bebauungsplans lediglich ca. 530 m² umfasst, wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB angefertigt, da die Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau bisher noch nicht als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind.

Bei der nächsten Änderung des FNP wird die Erweiterung der gewerblichen Baufläche aber berücksichtigt.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

In dem am 14.03.2005 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau - 2. Änderung – ist das Planungsgebiet bis auf die Erweiterung im Südosten als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Da die Erweiterungsfläche in Relation zum gesamten Gewerbegebiet (14.900 m²) mit ca. 530 m² sehr gering ist, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 sind die gewerblichen Bauflächen im Norden von Hausgereut nicht erfasst.

Weitere Aussagen zum Planungsgebiet sind im Regionalplan Südlicher Oberrhein nicht enthalten.

2.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB; §§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

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

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

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 0,6 ha. Dabei umfasst die Änderungsfläche ca. 5.300 m², die Erweiterung ca. 530 m².

Das Planungsgebiet umfasst somit die Flst.-Nrn. 49 und 44/1.

Südlich dieser Grundstücke wurden als Erweiterungsfläche einbezogen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 44, 45, 46 und 47 mit insgesamt ca. 530 m². Diese Teilflächen wurden bereits mit dem Flst.Nr. 49 verschmolzen.

Die genaue Abgrenzung ist im Zeichnerischen Teil dargestellt.

4 Planungskonzept

In Erweiterung der bestehenden Halle südlich des Entwässerungsgrabens wurde eine Produktionshalle für die Sitzmöbelfertigung mit flachgeneigtem Dach bereits Ende der 90er Jahre östlich angebaut. Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen sowie die Firstrichtung wurden entsprechend dem bestehenden Hallenbau ausgeführt. Im Süden - zu den landwirtschaftlichen Flächen hin - wurde eine offene Überdachung vorgelagert.

Die nunmehr erforderliche Erweiterung führt die vorhandene Bebauung nach Osten fort. Da die Hofflächen nahezu vollständig überbaut werden, verbleibt lediglich im Süden – unter dem ergänzten Vordach – eine Zugangsmöglichkeit in einer Breite von ca. 9,0 m.

Die Anlieferung über diese neue größtenteils überdachte Zufahrt von der Karlstraße erfolgt in der Zeit von 7.00 Uhr – 17.00 Uhr. Da auch die zur Karlstraße angeordneten Lichtbänder nicht offenbar hergestellt werden, ist mit einer Beeinträchtigung der nordöstlich – auf der anderen Straßenseite – gelegenen Wohnbebauung nicht zu rechnen.

Nach Süden verbleiben zwischen Vordach und der Grenze des Planungsgebietes ca. 2,50 m.

Entsprechend dem an dem Bestand orientierten Erweiterungsbau werden auch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes im Wesentlichen für den Änderungs- und Erweiterungsbereich übernommen.

Der vorhandene Zwischenbau über das Gewässer als bauliche Verbindung zu den Betriebsgebäuden im Norden wurde in den Planunterlagen entsprechend dem Bestand berücksichtigt. Die Zugänglichkeit des Gewässers wird erhalten.

Entlang des Hauptentwässerungsgrabens werden Geländestreifen von jeglicher Bebauung freigehalten und als Grünflächen ausgewiesen.

Generell wird die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt, da am Ortseingang beherrschende Gebäude, die über das ortsübliche 2-geschossige Erscheinungsbild hinausragen, vermieden werden sollen. Lediglich für betriebstechnisch erforderliche Nebenanlagen (z.B. Silos) wird eine größere Höhe zugelassen.

Die Anordnung und erforderliche Größe des Gebäudes lässt zur Karlstraße (Fahrbahn) lediglich Abstände von ca. 5,00 m bis ca. 10,00 m im Bereich der neuen Grundstückszufahrt zu.

4.1 Nutzungen

In den Gewerbegebieten werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen werden in den Gewerbegebieten ebenfalls ausgeschlossen. Derartige Einrichtungen würden der Struktur und dem Preisgefüge im Gewerbegebiet widersprechen.

Aufgrund dieser Einschränkungen wird auch eine Zunahme des Verkehrs über das für den Betrieb erforderliche Maß hinaus vermieden.

4.2 Festsetzungen

4.2.1 Höhenfestsetzungen

Die Höhenentwicklung in dieser Ortsrandlage wird durch die Festlegung von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen begrenzt.

Bei der festgesetzten Wandhöhe für Betriebsgebäude in Verbindung mit der Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss wird eine 2-geschossige Nutzung in Teilen ermöglicht - soweit kein zweites anrechenbares Vollgeschoss entsteht.

Die festgesetzte Firsthöhe ermöglicht die Herstellung geneigter Dachflächen, wenn dies für eine optimale Belichtung erforderlich sein sollte.

Die Festsetzungen ermöglichen einerseits die für den Betrieb erforderliche Hallenhöhe – sichern aber in Verbindung mit den Anpflanzungen eine Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten können. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind für betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Silos, Kräne etc. Überschreitungen der festgesetzten Wand- und Firsthöhen ausnahmsweise zulässig.

4.2.2 Anpflanzungen

Zu dem Entwässerungsgraben hin sollen ergänzende Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

Um die Bauflächen südlich des Entwässerungsgrabens in die Landschaft einzubinden, sind am südwestlichen Rand des Planungsgebietes Anpflanzungen (Pflanzgebote) vorgesehen.

Darüber hinaus sollen auch längs der Karlstraße Anpflanzungen zur Einbindung der Betriebsgebäude durchgeführt werden und der offene Wassergraben wird erhalten.

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.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

5.1 Planerische Vorgaben

5.1.1 Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes

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

5.1.2 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.

5.1.3 Besonders geschützte Biotope

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

5.1.4 Sonstige Schutzgebiete

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

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

5.1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

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

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

5.2 Bestandsbewertung

5.2.1 Bestandsaufnahme / Bestandsbewertung

Im folgenden wird nur die Fläche betrachtet, in der Änderungen / Vergrößerungen zum Bebauungsplan "Götzenbühn – Änderung und Erweiterung" von 2006 gegeben sind. Siehe hierzu auch Skizze „Flächenbilanz“ auf Seite 12. Im Südwesten ist in einer Betriebserweiterung von 515 m² vorgesehen.

Gebietscharakterisierung	Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 0,58 ha Das Planungsgebiet umfasst somit die Flst.-Nrn. 49 und 44/1 sowie den nördlichen Bereich der im Kataster mit Flst.Nr. 44, 45, 46 und 47 bezeichneten Flächen. Bei der Erweiterungsfläche handelte es sich um intensiv genutzte Ackerflächen von 485 m² und Grünlandflächen von 35 m².
---------------------------------	---

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Der überplante Bereich ist gekennzeichnet durch Acker- und Grünlandflächen von ca. 485 bzw. 35 m ² mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung I (III).	geringe naturschutzfachliche Bedeutung (Stufe I (III))
Boden	1. Bodengesellschaft: Niederterrasse der Oberrheinebene (Parabraun- /Pseudogley-Parabraunerden) 2. Überwiegend Böden, welche durch die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Struktur und in ihrem Aufbau verändert wurden und durch Dünger- und Pestizid-Einsatz z.T. belastet sind.	mittlere Einstufung (Stufe C)
Wasser	1. Geologische Formation: Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters (Zwischenhorizonte) – geringe Einstufung 2. keine Wasserschutz-/ Überschwemmungsgebiete	geringe bis mittlere Einstufung (Stufe dc).
Luft/Klima	1. Innerörtliche Fläche ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion von Rheinbischofsheim bzw. Hausgereut aber mit klein-klimatischer Funktion	geringe Einstufung (Stufe D)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
	2. Keine Kaltluftabflussbahn (ebene Fläche) 3. Belastung durch die K 5374 / die Gewerbeflächen.	
Landschaftsbild/Erholung	a. An der K 5374 gelegene, zur freien Landschaft hin (Norden, Westen, Süden) offene Fläche in der Ortsrandlage von Rheinbischofsheim. b. Die überplante Fläche besitzt keine Aufenthaltsqualitäten und hat keine Erholungsfunktion für die Anwohner c. Wegebeziehungen sind nicht gegeben	geringe Einstufung für das Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen Gewerbestruktur (FIStck 304/4 und 49) (Stufe D) geringe Einstufung für die Erholung (Stufe D)
Mensch	Vorh. Belastungen durch 5374 / die Gewerbeflächen (Lärm, Sicht, Geruch etc.)	mittlere Belastung
Kultur- und Sachgüter	▪ keine vorhanden	▪ Keine Bedeutung

5.2.2 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Durch die Bebauung / Versiegelung gehen Lebensräume von ca. 415 m ² geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren.
Boden		X	Es können ca. 415 m ² Fläche mittlerer Einstufung für das Schutzgut Boden im Ortsrandbereich von Rheinbischofsheim neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.
Wasser		X	Durch die mögliche Versiegelung von ca. 415 m ² Fläche geringer bis mittlerer Einstufung für das Schutzgut Wasser wird das Regenwasserrückhaltevermögen der Fläche und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
Luft/Klima		X	Aufgrund der möglichen Versiegelung von ca. 415 m ² Fläche geringer Einstufung für das Schutzgut Klima wird die kleinklimatische Funktion der

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Beschreibung der Umwelt- auswirkungen der Planung
			Flächen verschlechtert.
Landschaftsbild/Erholung		X	Es werden keine bedeutende Erholungsfunktionen beeinträchtigt.
Mensch		X	Keine größeren Belastungen zu erwarten.

5.2.3 Vermeidungs-/Minimierungsgebot

Schutz des Oberbodens

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

Maßnahmen zum Schutz vor wassergefährdender Stoffen

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

Reduzierung des Versiegelungsgrades

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

5.2.4 Nullvariantenprüfung

Wird die Abrundungssatzung nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

5.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

5.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (Grünflächen).

5.3.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind einheimische Laubbäume (Hochstämme gem. Artenliste, Sortierung 12/14) anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

5.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung

5.5 Verbale Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Kompensation
Schutzgut Mensch Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.	Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut, das eine <u>geringe</u> naturschutzfachliche Bedeutung (Stufe I) hat.	Es besteht ein Ausgleichsdefizit von 60 Wert-einheiten.
Schutzgut Boden Es werden ca. 415 m ² Fläche im Ortsrandbereich von Rheinbischofsheim neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	<u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit dem Oberboden sowie kulturfähigen Unterboden. Reduzierung der Bodenbewegungen auf ein Minimum.
Schutzgut Wasser Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind als unerheblich zu erachten.	Aufgrund der geologischen Situation „Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters (Zwischenhorizonte) ist eine geringe Einstufung beim Schutzgut „Wasser“ gegeben.
Schutzgut Klima/Luft Der Eingriff ins Klimapotential ist unbedeutend, da es sich um innerörtliche, kleine Fläche ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion und ohne Funktion im Hinblick auf den Kaltluftabfluss oder -bildung handelt.	<u>Minimierung:</u> Durch die Eingrünungsmaßnahmen im Baugebiet und zur freien Landschaft hin können die Beeinträchtigungen des Kleinklimas reduziert werden.
Schutzgut Landschaft Der Eingriff ins Schutzgut Erholung ist unbedeutend. Der Eingriff ins Schutzgut Landschaftsbild kann durch eine Ein- und Durchgrünung (3 Bäume) minimiert werden.	<u>Minimierung:</u> Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Eingrünungsmaßnahmen im Baugebiet entlang der K 5374 minimiert.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine besonderen, schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.	Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.6 Rechnerische Bilanzierung



Tabelle A: „Bestand“

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotoptypwert	Fläche [m²]	Bilanzwert
1	Acker (37.10) I	4	-	-	-	-	-	4	485,0	1.940,00
2	Grünland / Wiese (33.40) III	13	-	-	-	-	-	13	35,0	455,00
3	Zufahrt /Versiegelt (60.21) I	1	-	-	-	-	-	1	40,0	40,00
Summe									560,0	2.435,00

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

Naturschutzfachliche Bedeutung:

		m²	%
keine bis sehr geringe Bedeutung	I	525,00	93,8
geringe Bedeutung	II	0,00	0,0
mittlere Bedeutung	III	35,00	6,2
hohe Bedeutung	IV	0,00	0,0
		560,00	100,0

Tabelle B: „Planung“

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert
1	Gebäude / Versiegelt (60.10 / 60.21)	1	-	-	-	-	-	1	415,0	415,00
2	Bäume 3 Stck a`12+80 (45.10 - 45.30b)	5	-	-	-	-	-	5	(276)	1.380,00
3	Grünfläche (60.50)	4	-	-	-	-	-	4	145,0	580,00
Summe									515,0	2.375,00

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

5.7 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Wie die voranstehenden rechnerischen Bilanzierungen darlegen, ergibt sich für die Gesamtmaßnahme ein Ausgleichsdefizit von 60 WE.

Bilanzwert „Bestand“ 2.435,00 WE

Bilanzwert „Planung“ 2.375,00 WE

Ausgleichsdefizit 60,00 WE

5.8 Alternativenprüfung

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

5.9 Fazit

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

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen. Da das Defizit von 60,00 Werteinheiten¹ relativ klein ist, ist von einer weitgehenden Minimierung der Eingriffe auszugehen.

¹

vgl. „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung / Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, LfU, Oktober 2005

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Betriebsanlagen und der Erweiterungsfläche nördlich des Entwässerungsgrabens erfolgt wie bisher über die am nördlichen Rand des Planungsgebietes gelegene Erschließungsstraße.

Die Flächen südlich des Entwässerungsgrabens werden wie bisher direkt von der Karlstraße aus erschlossen. Da jedoch die Hofflächen fast vollständig überbaut werden, erfolgt die Anbindung im Süden – in Verlängerung des erweiterten Vordaches. Die Zufahrt muss hierfür um ca. 25 m verlegt werden. Die verbleibenden Flächen zur Karlstraße werden als Grünflächen erhalten. Gegen die Verlegung der Grundstückszufahrt werden aufgrund der übersichtlichen Lage und der vorgesehenen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 70 m vom LRA – Straßenbauamt in straßenrechtlicher Hinsicht keine Einwände erhoben. Bei den weiteren Planungen sind die bestehenden Amphibienleiteinrichtungen zu berücksichtigen.

Bezüglich der Karlstraße wurde die Planung des Straßenbauamtes zum Ausbau der Karlstraße übernommen. Der Entwässerungsgraben wurde im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus vom Vermesser (Vermessungsbüro Ortmann) aufgenommen und nachrichtlich im "Zeichnerischen Teil" dargestellt.

Die erforderlichen Stellplätze für den Betrieb und die Mitarbeiter sind auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen ist grundsätzlich gewährleistet durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der bestehenden Betriebsgebäude.

Die beabsichtigte Änderung bzw. Erweiterung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erschließung des Gebietes mit technischer Infrastruktur, so dass sich in dieser Hinsicht keine nennenswerten Veränderungen ergeben.

6.2.1 Elektrische Versorgung

Die vorhandene, von der Trafostation nach Westen geführte Freileitung des EVU (Süwag GmbH) wurde beibehalten und durch die Erhöhung des Mastes innerhalb des Planungsgebietes der erforderliche Abstand zwischen den stromführenden Leitungen und den Dachflächen des Erweiterungsbaues geschaffen.

Die im Plan eingetragene 20 kV-Freileitung wird beibehalten.

Die Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen werden verkabelt.

6.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen. Genutzt werden die im Gewerbegebiet bereits vorhandenen Hausanschlüsse.

6.2.3 Entwässerung

Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Regenwasserentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz).

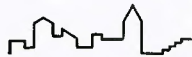
7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,58 ha
Gewerbegebiet GE	ca. 0,53 ha
davon Erweiterung	ca. 0,05 ha
Entwässerungsgraben	ca. 0,01 ha
Grünflächen	ca. 0,04 ha

Freiburg, den 25.06.2007 BU-HAR-ba

Rheinau, den 13.07.2007

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

Michael Welsche, Bürgermeister



177Beg04.DOC

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

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 6

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Götzenbühn" – 2. Änderung und Erweiterung
der Stadt Rheinau, OT Hausgereut (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE

(§ 8 BauNVO)

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl sind soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei bezogen auf das jeweilige durch Baugrenzen umgrenzte Baufeld.

2.2 Höhenfestsetzungen

2.2.1 Wandhöhe WH

Die max. zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) wird festgesetzt mit:

zulässig I-geschossig: max. 5,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen ab OK vorhandenem Gelände.

2.2.2 Firsthöhe FH

Die max. zulässige Firsthöhe (Höhe der Gebäude) wird festgesetzt mit:

zulässig I-geschossig: max. 8,00 m

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (First) und der OK des vorhandenen Geländes.

2.2.3 Höhenüberschreitungen

Eine Überschreitung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn es sich um produktionsbedingt erforderliche höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile (z.B. Spänesilos) handelt und städtebauliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Bauweise

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

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

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgeboten und auf den ausgewiesenen Grünflächen (ausgenommen Einfriedigungen).

5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgeboten und auf den ausgewiesenen Grünflächen.

6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen längs des Entwässerungsgrabens sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen (auch z.B. Garagen, Hütten, massive Mauern, Befestigungen) freizuhalten.

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

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Pflege ist nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Wegeverbindungen über diese Grünflächen, soweit sie zur Erschließung der Bauflächen oder der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen benötigt werden.

- 7.1 Längs der Karlstraße wird eine Grünfläche zur Ergänzung des offenen straßenbegleitenden Entwässerungsgrabens und für Eingrünungsmaßnahmen ausgewiesen.
- 7.2 Die im Norden längs des Entwässerungsgrabens ausgewiesene Grünfläche dient als "Gewässerschutzstreifen" und zur Sicherung von eingegrünten Flächen.

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der vorhandene Graben (am nördlichen Rand des Planungsgebietes) ist im Bereich des Bebauungsplanes zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

Entlang des Grabens ist ein Geländestreifen entsprechend dem Eintrag im "Zeichnerischen Teil" von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Baum-/Gehölzpflanzungen

Die nicht bebauten, befestigten oder anderweitig betrieblich genutzten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 anzupflanzen. Hierbei können die Pflanzgebote im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sowie die vorhandenen Bäume/Gehölze, die erhalten werden mit angerechnet werden.

9.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind einheimische Laubbäume (Hochstämme gem. Artenliste der Sortierung 12/14) anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

9.3 Anpflanzung von Gehölzen im Gewässerschutzstreifen

Auf dem Gewässerschutzstreifen sind im Böschungsbereich zwei Gruppen aus Erlen bzw. Weiden a' 6 Gehölzen (Sortierung 10/12 oder Heister 250/300) anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

9.4 Grünflächen

Die Grünflächen längs der Karlsstraße sind als Wiesenfläche zu erhalten. Bei Baumanpflanzungen ist der erforderliche Sicherheitsabstand zur Kreisstraße einzuhalten.

9.5 Flächen mit Pflanzgeboten

Innerhalb der am südlichen Rand des Planungsgebietes festgesetzten "Flächen mit Pflanzgeboten" sind zur Randeingrünung aufgelockerte Anpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Hochstämmen sowie Sträucher gemäß der Artenliste anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen.

9.6 Wassergraben

Längs des offenen Wassergrabens sind standortspezifische Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche vorzusehen.

9.7 Dachbegrünung

Flachdächer auf Garagen sind extensiv einzugrünen. Flachdächer auf Betriebsgebäuden sind soweit technisch mit vertretbarem Aufwand und statisch möglich einzugrünen. Ausgenommen sind Flächen mit Solaranlagen.

9.8 Fassadenbegrünung

Große zusammenhängende Wandflächen (ohne Öffnungen oder Gliederungen, über 25 m Länge) der geplanten Baukörper innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je 5 Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.

10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, soweit sie einem Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Während der Bauphase ist für ausreichende Schutzmaßnahmen zu sorgen.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7 und 9.8 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

13 Artenliste

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

Große Bäume:

<i>Alnus glutinosa</i> [°]	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i> [°]	- Hängebirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
<i>Populus alba</i>	- Silberpappel
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide

Kleine bis mittelgroße Bäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Frangula alnus</i> *	- Faulbaum
<i>Populus tremula</i>	- Espe
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide

Heimische Sträucher:

<i>Corylus avellana</i> [°]	- Gewöhnliche Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Echte Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Grauweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei den mit ° gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

Kletterpflanzen

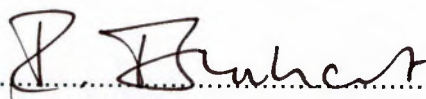
Humus lupulus	- Hopfen
Polygonum aubertii	- Schlingenknöterich
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein
Ungefüllte Kletterrosen	

Freiburg, den 25.06.2007 BU-HAR-ba

Rheinau, den 13.07.2007

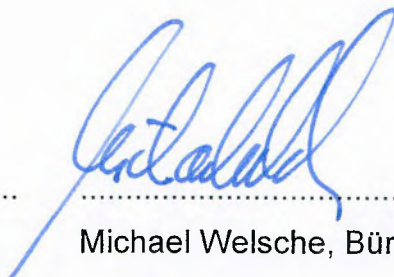
PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer

177Pla03.doc



Michael Welsche, Bürgermeister



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

Anlage:.....4

Blatt:.....1 – 2

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Götzenbühn" – 2. Änderung und Erweiterung
der Stadt Rheinau, OT Hausgereut (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Werden Baukörper von über 25 m Länge errichtet, sind die Fassaden zu gliedern durch:

- Vor- oder Rücksprünge von min. 4 m Breite und 2 m Tiefe oder
- vorgesetzte Rankgerüste oder Anbauten von min. 4 m Breite oder
- unterschiedliche farbliche Gestaltung

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die zulässige Dachneigung (DN) wird festgesetzt mit:

zulässig I-geschossig: DN 3° - 30°

Für untergeordnete Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

1.2.2 Als Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

1.2.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen.

1.2.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

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

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bau-
maßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im
Bauantrag darzustellen.
- 2.2 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen und längs der Ver-
kehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Drahtgeflecht, lebende Hecke oder
Holzzaun zulässig.
- 2.3 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche
anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwen-
den. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Lager-
und Hofflächen.
- 2.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich auf den Grundstücken
zurückzuhalten.
Hierzu sind die befestigten Flächen unter Berücksichtigung betrieblicher Be-
lange und soweit eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürch-
ten ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 2.5 Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind von
Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über der Fahr-
bahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

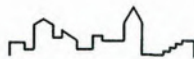
Anlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden oder als freistehende Anlage zu-
lässig.

Freiburg, den 25.06.2007 BU-ba

Rheinau, den 13.07.2007

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

177Ört03.doc

Michael Welsche, Bürgermeister



Fertigung:3.....

Anlage:.....5

Blatt:.....1 - 4

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Götzenbühn" – 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Rheinau, OT Hausgereut (Ortenaukreis)

1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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 m³ übersteigt. Das Landratsamt Ortenaukreis, 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.

Eine unterirdische Lagerung ist nur zulässig, wenn eine oberirdische Lagerung aus Sicherheitsgründen nicht möglich ist (VAwS).

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der LBOVVO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Bei der Errichtung von Gebäuden auf den noch unbebauten Flächen 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.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

2 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 ist bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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.

3 Bauen im Grundwasser • Rückhalteraum Freistett

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Der mittlere Grundwasserstand liegt gemäß Grundwassergleichenplan bei ca. 130,00 bis 130,30 m +NN.

Die Grundwasserstände sind den vom Regierungspräsidium Freiburg zur Verfügung gestellten Messwerten im Anhang zu entnehmen.

Eine weitere Aktualisierung der Grundwasserstandsdaten für diese Grundwassermessstellen hat folgendes Ergebnis gebracht (Stand: 29.03.2007):

Grundwassermessstelle 120/113-6:

Maximaler Grundwasserstand: 129,78 m+Nn am 30.05.1983

Mittlerer Grundwasserstand: 128,64 m+NN

Grundwassermessstelle 225/113-1:

Maximaler Grundwasserstand: 131,84 m+Nn am 15.03.1999

Mittlerer Grundwasserstand: 130,03 m+NN

Grundwassermessstelle 151/113-7:

Maximaler Grundwasserstand: 132,80 m+Nn am 17.01.1955

Mittlerer Grundwasserstand: 131,60 m+NN

Es ist nicht auszuschließen, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Die Geländehöhe beträgt ca. 132,00 m + NN.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis erforderlich.

Das Referat 53.3, Integriertes Rheinprogramm teilt mit:

Der Bebauungsplan "Götzenbühn" liegt im Auswirkungsbereich des Integrierten Rheinprogramms, hier des geplanten Rückhalteraaumes Freistett.

4 Altlasten

Im Planungsgebiet sind 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 Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5 Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsunternehmen, z.B. der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, zu koordinieren. Über geplante Maßnahmen ist so früh wie möglich zu informieren.

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6 Sicherung von Bodenfunden

Bei im Zuge von Baumaßnahmen (Erdarbeiten) zutage kommenden Bodenfunden (auch Bildstöcke, Grenzsteine etc.) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

7 Stromversorgung / Kabelverlegung

Das Planungsgebiet wird über Kabelnetze mit Strom versorgt.

Anpflanzungen im Bereich der Erdkabel

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sollten zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe angebracht werden.

20 kV-Freileitungen

Bei einer Bebauung in Leitungsnähe sind die in den VDE-Bestimmungen vorgegebenen Mindestabstände einzuhalten. So beträgt zum Beispiel bei Bauwerken mit einer Dachneigung von über 15° und Dachausführung nach DIN 4120 T.7 der lotrechte Mindestabstand bei 20 kV-Leitungen 3 m zum nächsten Leiterseil bei größtem Durchhang (60 °C).

Bauanträge für Neubauten, die im Leitungsbereich errichtet werden sollen, sind dem zuständigen EVU zur Abstandsprüfung zu überlassen.

8 Baugrund / Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

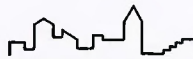
9 Gewässerbau

Entlang des Entwässerungsgrabens (am nördlichen Rand des Planungsgebietes) ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im Plan von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten, feste Zäune usw.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist weiterhin sicherzustellen.

Freiburg, den 25.06.2007 BU-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER

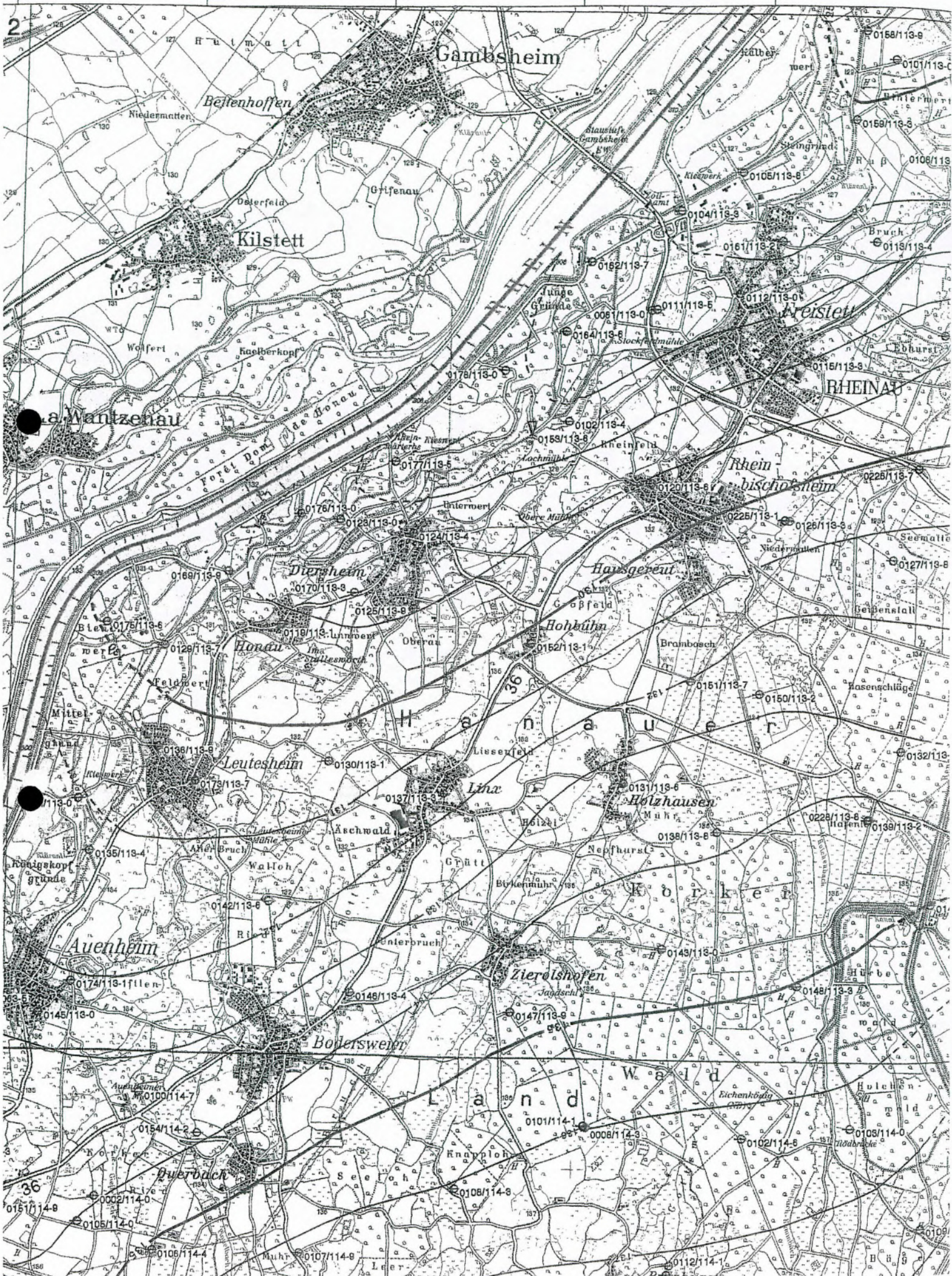


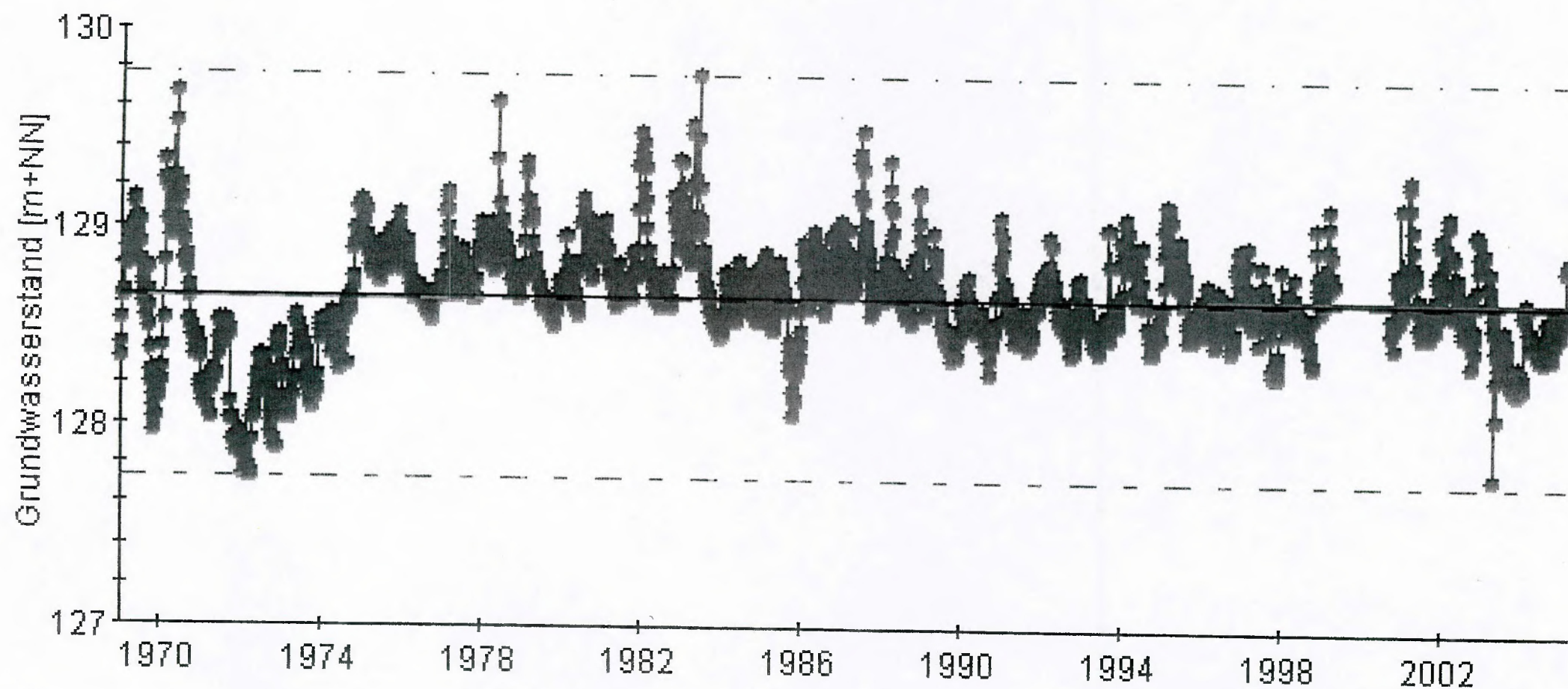
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

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

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

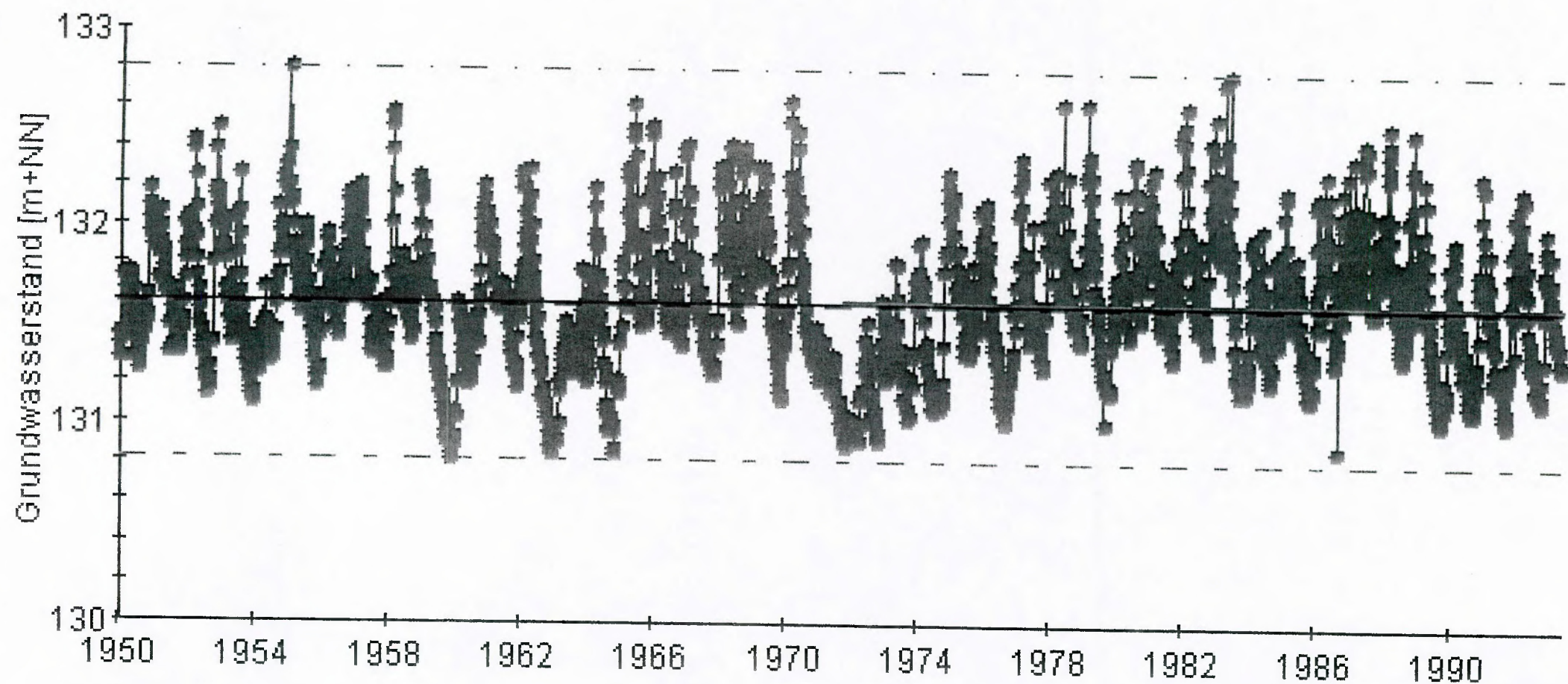
📎 177Hin03.doc





1120/113-6: SBR 3568, RHEINAU-RHEINBISCHOFSCHEIM Grundwasserstand (m+NN)

- Trend $5.0E-4$ m+NN/Jahr
- Mittel 128,65 m+NN
- Max 129,78 m+NN
- Min 127,73 m+NN
- Median 128,64 m+NN



—●— 151/113-7: 1795 HOLZHAUSEN Grundwasserstand (m+NN)

—— Trend $4.0E-4$ m+NN/Jahr

—— Mittel 131,61 m+NN

— · — Max 132.8 m+NN

— - — Min 130.81 m+NN

— — Median 131.59 m+NN



STADT RHEINAU - OT. HAUSGEREUT

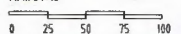
BEBAUUNGSPLAN
"GÖTZENBÜHN" - 2.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÖNTERSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24



ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 5000



PLAN NR.:

DATUM: 05.02.2007

GEÄNDERT: 25.06.2007

FERTIGUNG: _____

PROJ. NR.: 0906177

BEARB: BU/BLE

ANLAGE: _____

BLATT: _____