

WA	II
0,30	-
SD, WD, VPD, TD DN 25°-45°	ED
EFH max. = 1,10 m WH max. = 5,20 m FH max. = 9,50 m	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
0,30	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
ED	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
EFH	ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE EFH (§ 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)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	FUSS- UND RADWEG/WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	AUFSCÜTTUNG (BÖSCHUNG) ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

25°-45°	DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
---------	-------------------------------------

3. HINWEISE

Vhs	Bestehende Gebäude lt. Kataster
Gor	Geplante Gebäude
	Geplante Grundstücksgrenzen

NUTZUNGSSCHABLONE			
1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)	4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
5	6	5= DACHNEIGUNG DN SD=SATTELDACH WD=WALDDACH VPD=VERSETZTES PULDACH PD=PULDACH TD=TONNENDACH	6= BAUWEISE
7		7= ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE EFH (max) WANDHÖHE WH (max) FIRSTHÖHE FH (max)	

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS, AMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION:
DIE DARSTELLUNG UND DIE BEZEICHNUNG DER FLURSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREIN.

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

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

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

STADT RHEINAU - OT. DIERSHEIM BEBAUUNGSPLAN "UNTERMICHELWÖRT III" ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 03. April 2009
MICHAEL WELSCH, BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
AM 05. Mai 2009

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM 19. Mai 2009
BIS 19. Mai 2009

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 03. April 2009
MICHAEL WELSCH, BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES 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 03. April 2009
MICHAEL WELSCH, BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 03. April 2009
MICHAEL WELSCH, BÜRGERMEISTER

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

PLAN NR.:	DATUM: 06.09.2007	GEÄNDERT: 01.02.2009	FERTIGUNG:
PROJ. NR.: 0907144	BEARB.: BU/BLE	25.02.2009	ANLAGE: 3
			BLATT:

ORIGINAL-
MAßSTAB: 1:500

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

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 2

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

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

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am **30. März 2009**

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

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung 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 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 25.02.2009
2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste i.d.F.v. 25.02.2009

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 25.02.2009
2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
Örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 25.02.2009

Beigefügt sind:

1. Begründung i.d.F.v. 25.02.2009
2. Umweltbericht i.d.F.v. 25.02.2009
3. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 25.02.2009
4. Zusammenfassende Erklärung

§ 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 51.129,20 € 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 10.000,00 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 03. April 2009

Welsche, Bürgermeister



(144Sat03.doc)



Untermichelwört III

Urban, Andrea

An:

Veronika Tränkle (veronika.traenkle@ortenaukreis.de)

11.11.2014 14:53

Details verbergen

Von: "Urban, Andrea" <Andrea.Urban@rheinau.de>

An: Veronika Tränkle (veronika.traenkle@ortenaukreis.de)

<veronika.traenkle@ortenaukreis.de>,

1 Attachment



Schriftl. Festsetzungen 25.02.2009.doc

Viele Grüße

Urban

Andrea Urban

Bauamt

Rheinstraße 52

77866 Rheinau

Tel. 07844/40046

Fax 07844/400646

urban@rheinau.de

*Aufgeforderte
Planungsmittel. Festsetzungen
(welche nicht in Bplan-Akte
bei Prüfung Vorjahr 2014/0990)
J.*

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Untermichelwört III"
der Stadt Rheinau – Diersheim (Ortenaukreis)

Fertigung:

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 7

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte.

2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe FH wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

2.2.3 Die max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Gebäudemitte. *RFB!*

2.2.4 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

3.1 Bauweise

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

ED -offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festlegung der Hauptfirstrichtung wird verzichtet.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen.

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von mind. 3,0 m von der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen nicht zulässig.

*→ aussetzen außerhalb überbaubarer Fläche
zulässig § 23(5) BauNVO*

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einbeziehung der Erschließungsstraßen in die Tempo 30 Zone ist beabsichtigt. Die Gestaltung der Verkehrsflächen mit Gehwegen und Wendeflächen wird entsprechend einer zu erstellenden Detailplanung festgelegt.

8 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Anpflanzungen sind unter Beachtung der vorhandenen und geplanten Leitungen durchzuführen.

10.1 Straßenbaumanpflanzungen

Entlang der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen ist je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie zu unterhalten.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

10.2 Innere Durchgrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

10.3 Äußere Eingrünung

Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der im Südwesten ausgewiesenen "Flächen für Anpflanzungen" einheimische Laubbäume der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen., standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus sind einheimische Sträucher anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Grundstückslängen sind 3-reihig in einer Breite von 5,00 m zu 50 % mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Die restlichen 50 % sind als Rasen-/Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Böschungen sind ebenso wie gegebenenfalls erforderliche Stützmauern und Rückenstützen für Randsteine etc. auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Bezüglich der Höhenlage der Straße und dem höhenmäßigen Anschluss der angrenzenden privaten Baugrundstücke ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros zu beachten.

12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Baugrundstücke sind von den Eigentümern zwischen Straße und rückwärtiger Baugrenze mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen aufzuschütten. Dabei ist sicherzustellen, dass ein Geländestreifen von mind. 2 m Tiefe vor allen Außenwänden aufgeschüttet wird.

Diese Geländeauffüllung kann mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen, um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1 : 1,5 und flacher) anzupassen. Mauern sind nur als Ausnahme zulässig. Von den Grundstückseigentümern ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke gelangt, ggfs. ist hierzu von den Grundstückseigentümern am Fuß der Böschung eine Mulde anzulegen, um dauerhaft das anfallende Oberflächenwasser abzufangen.

Abgrabungen sind grundsätzlich nicht zulässig. (Ausnahme: Kellerabgänge und Lichtschächte in geringem Umfang).

13 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Wendefläche ist die Wendefläche mit 12 m Durchmesser einschließlich der anschließenden 1,0 m breiten Freihaltezone von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten (Fahrzeugüberhang). Maßgebend ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros.

*Regelung für
Ausfallg. Gew.
§ 6(1) LBO Bzogen auf
spezifische
freigabe
Somit
Abwärtig
wird
erford.
da gegen
im Plan*

14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 10.2 bis 10.3 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung 10.1, ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

Zur Kompensation der im Umweltbericht aufgeführten verbleibenden Ausgleichsdefizite bei dem Schutzgut Boden ist, da keine adäquaten Ausgleichsflächen vorliegen, ein monetärer Ausgleich erforderlich. Dieser wird den Eingriffen, die durch eine Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

15 Artenliste

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

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
Castanea sativa	- Eßkastanie
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne

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

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig.

Heimische Stauden

Hedera helix*

Vinca minor

Nepeta-Arten

Ajuga reptans

Geranium-Arten

Kräuterarten etc.

- Efeu

- Immergrün

- Katzenminze

- Kriechender Günsel

- Strochschnabel

Kletterpflanzen

Humulus 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

Birnsorten wie:

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

Kirschsorten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 01.02.2008 BU-ba
25.02.2009

Rheinau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

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

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

.....
Planer.....
Welsche, Bürgermeister

144Pla04.doc

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

Anlage:.....5.....

Blatt:.....1 - 3.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Untermichelwört III"

der Stadt Rheinau - Diersheim (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

1.1.1 Gestaltung

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.

1.1.2 Höhen

Die zulässige sichtbare Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem Gelände an der Außenwand) wird auf max. 0,90 m begrenzt. Dies ist im Einzelfall durch Geländeaufschüttungen zu gewährleisten.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachformen

Für die Hauptbaukörper sind Dachformen gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zulässig:

SD = Satteldach, WD = Walmdach, VPD = versetzte Pultdächer, TD = Tonnendächer.

Bei versetzten Pultdächern dürfen die Dachflächen und Wandflächen um max. 4,00 m versetzt werden (s. Schemaschnitte).

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

1.2.2 Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

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

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Walm-, Pult- und Tonnendächer können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden.

1.2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur bis zu insgesamt 1/3 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/4 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 2,00 m betragen.

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.

1.2.4 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

1.2.5 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen müssen nicht glänzende Oberflächen aufweisen. Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind zulässig.

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

1.3 Nebengebäude und Garagen → *Carports nicht geregelt!*

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

Freistehende Garagen/Nebenanlagen sind mit Satteldächern zu versehen. Flachdächer auf Garagen können als Ausnahme zugelassen werden. Werden Dachneigungen von unter 10° hergestellt, so sind die Dachflächen zu begrünen.

Nebengebäude und Garagen dürfen max. eine Traufhöhe von 2,70 m aufweisen, wobei weitergehende Einschränkungen gemäß LBO zu beachten sind.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Gestaltung befestigter Flächen

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 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden. Entlang der Planstraße A sind Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn zulässig.

2.3 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

Das Gelände ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern grundsätzlich mind. auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bau- maßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 1,5 (und flacher) abzuböschten soweit das Geländeni- veau sich unterscheidet.

2.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Bereich der Wendefläche sind Einfriedigungen jeglicher Art und sonstige Einbauten min. 0,50 m von der Straßenkante zurückzusetzen.

Freiburg, den 01.02.2008 BU-ba
25.02.2009

Rheinau, den 03. April 2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

(144Ört03.doc)



Welsche, Bürgermeister

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

Anlage:.....6

Blatt:.....1 - 6

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Untermichelwört III"

der Stadt Rheinau – Diersheim (Ortenaukreis)

1 Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind

- der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg
- der badenova AG & Co. KG, Offenburg
- der Süwag Netzservice GmbH, Achern

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

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

2 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Amt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Bauen im Grundwasser / Baugrund

Geotechnik

Als Baugrund sind Auensande und Auenkiese zu erwarten. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Gemäß den Ganglinien der Grundwassermessstelle 125/113 - 9 wurden folgende Grundwasserstände beobachtet:

- niedrigster beobachteter Wasserspiegel: 128,19 m +NN
- höchster beobachteter Wasserspiegel: 130,04 m +NN
- Mittelwasserstand: 128,91 m +NN

Die Geländehöhe liegt bei ca. 130-130,50 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.

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 wasserrechtliche Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

4 Hochwassergefährdete Gebiete

Durch die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 22. Dezember 2003 wurden in § 80 die "hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich" definiert.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

Für Neuanlagen gilt:

Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) sind nach der fachtechnischen Abgrenzung zu erfüllen.

Die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durch das Land ist noch nicht abgeschlossen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Abgrenzungsgebiet als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen ist. Es sind daher die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.

Bei einer Geländeauffüllung des Abgrenzungsgebietes bis zu einem Niveau das eine absolute Hochwassersicherheit bis zu HQ₁₀₀ gewährleistet, sind die Kriterien für "hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich" nicht mehr gegeben.

Vom LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird empfohlen, ein dem hundertjährigen Hochwasserschutz angepasstes Höhenniveau durch eine entsprechende Geländeauffüllung anzustreben. Hierdurch können potentielle Gefahren sowohl für den Mensch als auch Folgegefahren und insbesondere auch Folgekosten für oben beschriebene Anlagen oder sonstige materielle Werte minimiert werden.

Für den Fall, dass keine entsprechende Geländeauffüllung vorgenommen wird, ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

5 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 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.

6 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

7 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

8 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.

9 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind der Stadt nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten bekannt.

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

10 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg sind zu beachten. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

11 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

12 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

13 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen sollte soweit wie möglich die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen werden.

Auf die Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird hingewiesen.

14 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 der Süwag Netzservice GmbH rechtzeitig mitzuteilen.

Straßenbeleuchtung:

Die StVO gibt folgende Sicherheitsabstände vor:

Oberer Sicherheitsraum: Die erforderliche lichte Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m.

Seitlicher Sicherheitsraum: Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen.

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.

15 Erdgasversorgung

Um das geplante Gebiet mit Erdgas versorgen zu können, ist eine Netzerweiterung aus dem bestehenden Mitteldrucknetz DA 125 PE-1997 über die Oststraße und Mühlbachstraße von ca. 350 lfm notwendig.

Das Planungsgebiet selbst besteht derzeit aus ca. 17 Einzelwohnanlagen. Hierfür müssten ca. 220 lfm Versorgungsleitungen DA 125 PE verlegt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

16 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den einzelnen Grundstücken gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt noch verwendet werden kann, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

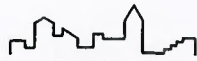
Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

§ 17 (2) TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasser führenden Teilen verbunden werden, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 bestimmt ist. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen.

Die DIN 1988 beinhaltet technische Bestimmungen für Bau und Betrieb von Trinkwasser-Leitungsanlagen in Grundstücken.

Freiburg, den 01.02.2008 BU-ba
25.02.2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

144Hin03.doc

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

Anlage:.....7.....

Blatt.....1 - 2

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Untermichelwört III"

und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau - Diersheim (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Baugebietes Untermichelwört geschaffen. Damit können im Ortsteil Diersheim wieder Bauplätze angeboten werden. Dies war in den letzten Jahren nicht mehr möglich, da keine bebaubaren Flächen mehr zur Verfügung standen.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Fläche fügt sich nahtlos an das vorhandene Baugebiet an und ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- Auf der Fläche sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden. Es handelt sich um Ackerflächen.
- Die Fläche lässt sich ohne großen Aufwand verkehrlich gut an das örtliche Straßennetz anbinden.
- Zur äußeren Eingrünung und Abschirmung gegen die landwirtschaftlichen Flächen wurden Pflanzgebote ausgewiesen.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden weitestgehend innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde auf eine mögliche Hochwassergefährdung hingewiesen.
 - Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wurde das Geländeniveau gemäß den Planungen des ausführenden Ingenieurbüros angehoben und die Aufschüttung der Baugrundstücke festgelegt.

- Vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde eine hydraulische Untersuchung des Regenwasserkanalnetzes gefordert.
 - Entsprechende Untersuchungen zur Ableitung der anfallenden Regenwasser wurden von dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro durchgeführt. Als kostengünstige und ökologisch sinnvolle Alternative zur Einleitung ins Kanalnetz wird die Ableitung in einen neu zu schaffenden offenen Graben vorgesehen.
- Vom Landratsamt, Amt für Landwirtschaft wurde eine intensivere Bepflanzung des Abschirmstreifens angeregt.
 - Dies wurde überprüft und mit den Aussagen und Anforderungen des Naturschutzes abgeglichen. Aus gestalterischen Gründen wurde entsprechend der mit dem Naturschutz abgestimmte Pflanzstreifen beibehalten.
- Von privater Seite wurden Anregungen vorgetragen bezüglich einer befürchteten Verunreinigung des geplanten Geh- und Radweges.
 - Der Fuß- und Radweg ist als kurze Verbindung zur Schule etc. sehr sinnvoll und notwendig. Darüber hinaus kann so auch eine Ringleitung (Wasserversorgung) in öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden. Der Rad- und Fußweg wird deshalb beibehalten.
Es ist aber darauf zu achten, dass nur mit zulässigen Verkehrsmitteln gefahren wird und der Weg nicht verunreinigt wird – wie auf anderen öffentlichen Verkehrsflächen auch.
Da der Weg eine deutliche Abkürzung darstellt, würde die Strecke vermutlich ohnehin genutzt werden – auch ohne Ausweisung.
Vom Zweckverband Gruppenwasserversorgung Korkerwald wurde die Möglichkeit einer Ringleitung zur Verbesserung der Versorgungssicherheit begrüßt.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes können in Diersheim wieder dringend benötigte Baugrundstücke angeboten werden. Dies war nach der Bebauung des Gebietes "Haschwört" nicht mehr möglich.

Freiburg, den 30.03.2009 BU-ba (144Erk01.DOC)

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Fertigung:3.....

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

Blatt:1 - 11

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Untermichelwört III" mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Rheinau – Diersheim (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Da im Stadtteil Diersheim nahezu keine Bauflächen für Wohngebäude mehr zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Stadt Rheinau die Ausweisung eines Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand.

Das ca. 1,18 ha große Areal ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche ausgewiesen und ermöglicht die Entwicklung von ca. 17 Baugrundstücken für eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern.

Ziel der Stadt Rheinau ist es, ein Baugebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen, bei dessen Planung und Realisierung ökologische Aspekte – insbesondere bezüglich der Realisierung energiesparender Maßnahmen – beachtet werden.

Das Baugebiet stellt eine Weiterentwicklung des östlich angrenzenden bestehenden Wohngebietes "Untermichelwört II" aus den späten 70er Jahren dar und soll entsprechend dem aktuellen Bedarf mit Einzelhäusern bebaut werden. Darüber hinaus wird aber auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen, um im Einzelfall kostengünstige, kleine Grundstücke nutzen zu können.

Um die Fragen bezüglich Wirtschaftlichkeit, Ökologie, Wohnqualität, Anbindung an das vorhandene Straßennetz und Entwässerung optimal berücksichtigen zu können, wurden für das ca. 1,18 ha große Gebiet im Vorfeld verschiedene Bebauungsvarianten erarbeitet und im Ortschaftsrat diskutiert.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der o.g. Punkte geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 einschließlich der Änderung durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006.

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

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das gesamte Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau als "Fläche für geplante Wohnbebauung" dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (RSVO) ist seit 1995 in Kraft und trifft keine konkreten Aussagen zum Planungsgebiet.

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 (§§ 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 ist das Planungsgebiet nicht betroffen.

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

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet mit ca. 1,18 ha befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Diersheim im direkten Anschluss an das Baugebiet Untermichelwört II. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Baugebiet wird im Nordwesten und Südwesten von Wirtschaftswegen, im Nordosten von der bestehenden Bebauung, im Südosten von dem als "Weg" ausgewiesenen Flst.Nr. 2028/1 begrenzt.

Einbezogen in das Planungsgebiet sind die Flst.Nrn. 2026 und 2027 sowie Teilflächen von Flst.Nr. 1834 (Zufahrt im Norden) und der Grasweg auf Flst.Nr. 2028/1 im Südosten.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.

4 Städtebauliche Konzeption

Das ca. 1,18 ha große Baugebiet im Südwesten des Stadtteils Diersheim wurde überwiegend für Einfamilienhäuser entsprechend dem Bedarf konzipiert. Dabei können alternativ auch Doppelhäuser errichtet werden, um im Einzelfall eine sinnvolle Bebauung auf kleinen Grundstücken zu ermöglichen. Neben der Ausrichtung der Gebäude unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte wird auch eine äußere Eingrünung und damit Einbindung in den Landschaftsraum vorgesehen.

Das Erschließungssystem wurde sparsam und flächenschonend angelegt. Eine Stichstraße mit Wendefläche für Müllfahrzeuge wurde der Vorzug vor einer Ringschließung gegeben. Diese kann aber langfristig noch realisiert werden, indem im Süden eine Fahrverbindung von der Wendefläche zur Mühlbachstraße geschaffen wird.

Konzipiert ist eine 1 ½-geschossige Bebauung mit hohem Kniestock und Sockel. Dabei kann die innere Aufteilung frei gewählt werden. Lediglich die Wandhöhe gibt in Verbindung mit Firsthöhe und Dachneigung den Rahmen vor.

Durch die Zulassung von hohen Erdgeschossfußbodenhöhen i.V.m. hohen Wandhöhen kann vermieden werden, dass die Keller in das Grundwasser zum liegen kommen (Minimierungsmaßnahme). Damit auch bei möglichen hohen Grundwasserständen nicht zeitweise die Keller in das Grundwasser reichen, müsste auf die Unterkellerung verzichtet werden. Dies ist jedoch nicht zumutbar, da es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch für ebenerdig zu erstellende Kellerräume führen würde. Dies widerspricht der angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs für Baugebiete. Deshalb wird eine Unterkellerung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, erforderliche Schutzmaßnahmen und erforderliche Genehmigungen sind jedoch von den Grundstückseigentümern zu berücksichtigen.

Generell wird durch die getroffenen Festsetzungen den einzelnen Bauherren ein größtmöglicher Freiraum bei der Planung ihrer Bauvorhaben überlassen. Damit soll auch ein uniformes Baugebiet vermieden und die optimale Nutzung und Orientierung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten ermöglicht werden.

Diesbezüglich werden insbesondere:

- die Baugrenzen weitgehend grundstücksübergreifend ausgewiesen
- die Lage der Garagen und Carports auf dem Grundstück weitgehend freigestellt.

Die getroffenen Festsetzungen bilden einen Planungs- und Gestaltungsrahmen, der insbesondere dazu dient Freiräume und Grenzen festzulegen, um die Nachbarschaft von einer unangemessenen intensiven baulichen Nutzung zu bewahren.

Bebauung und Freiflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Anlage eines möglichst ökonomisch geführten Straßennetzes, welches in Verbindung mit der konzipierten Grundstückseinteilung eine unter energetischen Gesichtspunkten günstige Ausrichtung der Baukörper in südwestliche bis südöstliche Richtungen ermöglicht.

Die Flächen für Anpflanzungen im Südwesten dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und werden den angrenzenden Grundstücken zugeteilt.

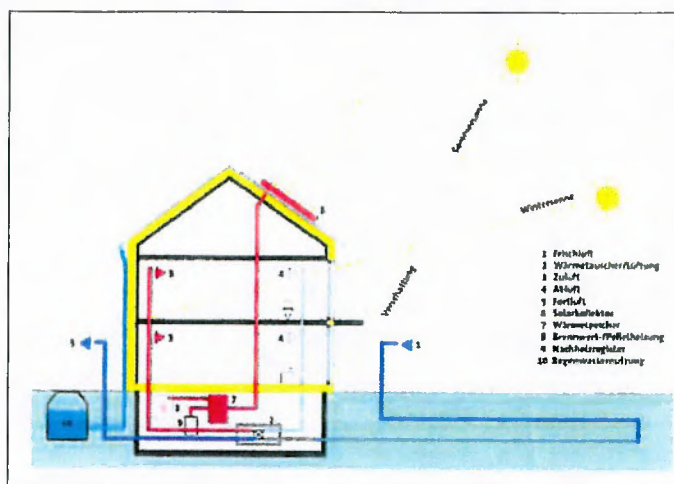
Kinderspielplatz

Da das Planungsgebiet am Ortsrand liegt, in der näheren Umgebung Spielmöglichkeiten vorhanden sind und die Grundstücke die Anlage geeigneter Freibereiche erlauben, ist die Anlage eines Kinderspielplatzes innerhalb des Gebietes nicht erforderlich.

Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Empfohlen werden:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren 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/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Regenwassernutzung und -rückhaltung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser für Gartenbewässerung, entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Äußere Eingrünung des Planungsgebietes auch als Immissionsschutz zu den landwirtschaftlichen Flächen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Kaufvertrag können gesichert werden.

- Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien (CO₂-Ausstoß-Reduzierung)
- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung
- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch Gasbrennwerttechnik oder Holzpellettheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung
- Sammlung bzw. Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den privaten Grundstücken in (bewirtschaftbaren) Zisternen mit Drosselabfluss. Notüberlauf in öffentliche Kanalisation

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass durch eine Einzelbebauung die Angrenzer nicht unzumutbar belastet werden, z.B. durch

- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen und Flächen für Anpflanzungen zur Sicherung von Abstands- und eingegrünten Flächen

Die Grundflächenzahl wird gegenüber den gemäß BauNVO zulässigen Maximalwerten reduziert, um eine intensive innere Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen.

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelung dokumentiert die Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Außerdem sind vor allem Tankstellen, aber auch in begrenztem Umfang Anlagen für Verwaltungen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

Tankstellen widersprechen zudem meist im Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild dem seitens der Gemeinde angestrebten Gebietscharakter.

Diese Einschränkungen dienen letztlich dazu, flächenintensive und gerade bezüglich des Verkehrslärms störende Nutzungen zu minimieren ohne dabei den Gebietscharakter zu verändern. Dies wird erreicht, da der Versorgung dienende Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich möglich sind.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet gegenüber dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete reduziert. Damit wird die Versiegelung der Fläche begrenzt und eine gute innere Durchgrünung des Gebietes gefördert.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe erlaubt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

4.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern näher bestimmt.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Anbindung/ Erschließung – Konzept

Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die neue Planstraße A und den auszubauenden Wirtschaftsweg im Norden mit Anschluss an die Mühlbachstraße.

Die nord-süd verlaufende Planstraße A wird mit einem einseitigen Gehweg hergestellt ebenso wie die Zufahrt auf der Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges im Norden.

Im Süden der Stichstraße wird eine Wendefläche (Ø 12 m zuzüglich 1,00 m Freihaltezone) angelegt, die auch von Müllfahrzeugen genutzt werden soll. Mit dem Ausbau des Grasweges im Süden als Geh- und Radweg wird eine weitere Anbindung an die Mühlbachstraße hergestellt und damit eine direkte Verbindung zu den Schulen.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden mit dem Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

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

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird aber nur ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Abweichend von der generellen Festsetzung von Sattel- bzw. Walmdächern werden auch versetzte Pultdächer und Tonnendächer zugelassen. Damit sollen hier auch andere Bauformen (s. Schemaschnitte) ermöglicht werden.

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist als separater Fachbeitrag den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

6 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.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird anhand der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bestimmt. Entsprechende Erhebungen, Bewertungen, Bilanzierungen und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Mühlbachstraße. Die zur Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke erforderlichen Leitungen sind in den geplanten Straßen neu zu verlegen.

7.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Stadt Rheinau bzw. der Zweckverband Gruppenwasserversorgung Korkerwald. Das Baugebiet kann an die bestehende Wasserleitung in der Mühlbachstraße angeschlossen werden. Mit dem Ausbau des Grasweges im Süden kann eine Ringleitung hergestellt werden, um eine bessere Versorgungssicherheit - auch für die Mühlbachstraße - zu erreichen.

7.2 Stromversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Süwag Netz GmbH.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

7.3 Gasversorgung

Zuständig für die Gasversorgung ist die badenova.

7.4 Entwässerung

Fachbeitrag des Ingenieurbüros Siggelkow GmbH zur "Entwässerung und naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung":

7.4.1 Allgemeines

Die Stadt Rheinau beabsichtigt das Baugebiet „Untermichelwörth III“ im Stadtteil Diersheim zu erschließen.

Mit dem ca. 1,18 ha großen Gebiet werden etwa 17 neue Bauplätze erschlossen.

Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils und besteht zum größten Teil aus Wiesen- und Ackergelände.

Mit vorliegendem Entwurf werden lediglich die entwässerungstechnischen Erschließungsmaßnahmen behandelt.

7.4.2 Beabsichtigte Maßnahmen

Das fragliche Gebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Helmlingen, südlich der „Mühlbachstraße“.

7.4.3 Schmutzwasser

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht der Schmutzwasserkanal, DN 250, in der „Mühlbachstraße“ zur Verfügung.

Der Anschlußschacht 21.3 weist eine Tiefe von ca. 1,68 m auf. Bei einem Minimalgefälle von 0,4 % ist am Ende der Straße A noch eine Sohltiefe von mindestens 1,79 m möglich.

Die geringste Sohltiefe ergibt sich im Bereich der Straße „B“ mit ca. 1,00 m. Die Sohltiefe des bestehenden SW-Kanals in der östlichen Mühlbachstraße liegt um ca. 17 cm tiefer als am geplanten Anschlusspunkt, weshalb der Anschluss im Einmündungsbereich der Straße „B“ in die Mühlbachstraße empfohlen wird.

7.4.4 Regenwasser

7.4.4.1 Versickerung/Grundwasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort scheitert insbesondere am geringen Flurabstand zum Grundwasser.

Entsprechend dem Ingenieurgeologischen Gutachten vom Dipl.-Geologen R. Basler aus Offenburg liegt der höchste Grundwasserstand etwa auf Geländehöhe. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt in Tiefen von ca. 1,40 m bis 1,70 m. Das ist auch etwa der bei den Schürfen angetroffene GW-Spiegel. Dies entspricht einer Höhe von ca. 129,00 m+NN.

Der Wasserspiegel im Mühlbach wurde bei der Messung am 11.07.2008 mit 130,20 m+NN festgestellt.

7.4.4.2 Vorfluter

Der vorhandene Regenwasserkanal in der Mühlbachstraße ist ausgelastet und steht deshalb nicht als Vorfluter zur Verfügung.

Damit könnte das Baugebiet zum einen in Richtung Nordwesten an den Mühlbach oder zum anderen an den Michelwertbach im Südosten angeschlossen werden.

Zum Zeitpunkt der Vermessungsarbeiten am 11.07.2008, hatte der Mühlbach eine Wasserspiegelbreite von 9,95 m (WSP ca. 130,20 m+NN). Die Sohlbreite des Mühlbaches beträgt an der geplanten Einleitstelle ca. 4,93 m. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserspiegelbreite bei Mittelwasserabfluss auf jeden Fall über 5,00 m liegt.

Im ATV-DVWK-Merkblatt 153 ist die zulässige Regenabflussspende von undurchlässigen Flächen bei einer mittleren Wasserspiegelbreite > 5,00 m nicht begrenzt. Deshalb kann auf eine Rückhaltung verzichtet werden.

7.4.4.3 Gewähltes Entwässerungssystem

In der Straße A wird das Oberflächenwasser in eine Mittelrinne abgeleitet. Dazu wird das Längsgefälle der Straße A in Richtung Mühlbach ausgebildet.

Das natürliche Gefälle in der Straße B, zwischen Einmündung der Straße A und dem weiterführenden Feldweg im Süden ist entgegen der geplanten Fließrichtung ausgerichtet. In diesem Bereich wird deshalb eine oberflächennahe Kastenrinne vorgesehen. Zwischen südlichen Ende der Straße B und dem Mühlbach wird ein offener Graben angeordnet.

Die Sohltiefe des Grabens wird so gewählt, dass ein Rückstau von ca. 16 cm in den Graben in Kauf genommen werden muss. Es kann aber passieren, dass der Graben wegen fehlender Wasserspiegel im Mühlbach trockenfällt.

Um zu vermeiden, dass ablaichende Fische in den Graben gelangen können, wird beim Auslauf in den Mühlbach ein Rechen mit einem entsprechenden Stababstand angeordnet.

Sämtliche Baugrundstücke müssen oberflächlich, über Rinnen und Mulden bis zur Grundstücksgrenze, entwässert werden. Die Grundstücke werden in der Regel über eine Pflasterrinne an die Mittelrinne in der Erschließungsstraße angeschlossen.

8 Flächenbilanz • Statistik

Gesamtfläche:	ca.	1,18	ha	100,0	%
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,96	ha	81,3	%
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca.	0,22	ha	15,7	%

Geplante Bebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

Einzelhäuser:	17 St. auf	ca.	9.600 m ²
	Grundstücksgröße	ca.	520-630 m ² (Ø = ca. 565 m ²)

9 Kostenschätzung

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

10 Beabsichtige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 01.02.2008 BU-ba
ergänzt 25.02.2009

Rheinau, den 03. April 2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

P. Buhner

Planer

144Beg03.DOC



[Signature]

Welsche, Bürgermeister

Fertigung:.....³.....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 - 20.....

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan "Untermichelwört III" der Stadt Rheinau – Diersheim (Ortenaukreis)

Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

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.

Zu dem Bebauungsplan "Untermichelwört III" wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB angefertigt.



1 Beschreibung der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Siehe Begründung zum Bebauungsplan "Untermichelwört III" Ziffer 1!

1.2 Übergeordnete Planung

1.2.1 Flächennutzungsplan

Das gesamte Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau als "Fläche für geplante Wohnbebauung" dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

1.2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (RSVO) ist seit 1995 in Kraft und trifft keine konkreten Aussagen zum Planungsgebiet.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet mit ca. 1,18 ha befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Diersheim im direkten Anschluss an das Baugebiet Untermichelwört II. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Baugebiet wird im Nordwesten und Südwesten von Wirtschaftswegen, im Nordosten von der bestehenden Bebauung, im Südosten von dem als "Weg" ausgewiesenen Flst.Nr. 2028/1 begrenzt.

Einbezogen in das Planungsgebiet sind die Flst.Nrn. 2026 und 2027 sowie Teilflächen von Flst.Nr. 1834 (Zufahrt im Norden) und der Grasweg auf Flst.Nr. 2028/1 im Südosten.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.

1.4 Städtebauliche Konzeption

Siehe Begründung zum Bebauungsplan "Untermichelwört III" Ziffer 4!

1.5 Erschließung

1.5.1 Verkehr

Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die neue Planstraße A und den auszubauenden Wirtschaftsweg im Norden mit Anschluss an die Mühlbachstraße.

Die nord-süd verlaufende Planstraße A wird mit einem einseitigen Gehweg hergestellt ebenso wie die Zufahrt auf der Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges im Norden.

Im Süden der Stichstraße wird eine Wendefläche (Ø 12 m zuzüglich 1,00 m Freihaltezone) angelegt, die auch von Müllfahrzeugen genutzt werden soll. Mit dem Ausbau des Grasweges im Süden als Geh- und Radweg wird eine weitere Anbindung an die Mühlbachstraße hergestellt und damit eine direkte Verbindung zu den Schulen.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden mit dem Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

1.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Mühlbachstraße. Die zur Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke erforderlichen Leitungen sind in den geplanten Straßen neu zu verlegen.

Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Stadt Rheinau bzw. der Zweckverband Gruppenwasserversorgung Korkerwald. Das Baugebiet kann an die bestehende Wasserleitung in der Mühlbachstraße angeschlossen werden. Mit dem Ausbau des Grasweges im Süden kann eine Ringleitung hergestellt werden, um eine bessere Versorgungssicherheit - auch für die Mühlbachstraße - zu erreichen.

Stromversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Süwag Netz GmbH.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

Gasversorgung

Zuständig für die Gasversorgung ist die badenova.

1.5.3 Schmutzwasserkanalisation

Trassierung

Der Hauptstrang des Schmutzwasserkanals wird in der Planstraße A neu verlegt.

Jedes Grundstück benötigt einen Hausanschlussschacht mit Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, wodurch eine leichtere Überprüfung der Anschlussleitungen möglich ist und die Zuordnung der Anschlussleitungen zum privaten bzw. öffentlichen Leitungsabschnitt eindeutig festgelegt ist.

1.5.4 Regenwasserkanalisation

Trassierung

Wie die Schmutzwasserkanalisation verläuft der Hauptstrang des Regenwasserkanals ebenfalls in der Planstraße A.

An dem Regenwasserkanal sind die Straßeneinläufe und die einzelnen Grundstücke angeschlossen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.

2.2 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.

2.3 Tabelle Schutzgebiete

Tabelle 1: "Schutzgebiete"

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich I = 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 / Nr.:	/
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)	4.0 Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	5.0 Bannwald	/
o)	6.0 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) 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	/

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante 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. § 20 NatSchG dar.

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

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsbewertung wird gemäß folgender Gliederung durchgeführt.

4.1 Derzeitiger Umweltzustand

4.1.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten. Zu betrachten sind - im besonderen - bestehende und künftige Belastungen in den Bereichen „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“.

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche festgelegt, die einzuhalten sind. Belastungen sind nur geringfügig bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen gegeben.

Das Gebiet ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Die Ackerflächen weisen keine Nutzungs- und Artenvielfalt auf. Erholungseinrichtungen fehlen bis auf die Erschließung der Feldflur durch die Wirtschaftswege

4.1.2 Schutzgut Boden

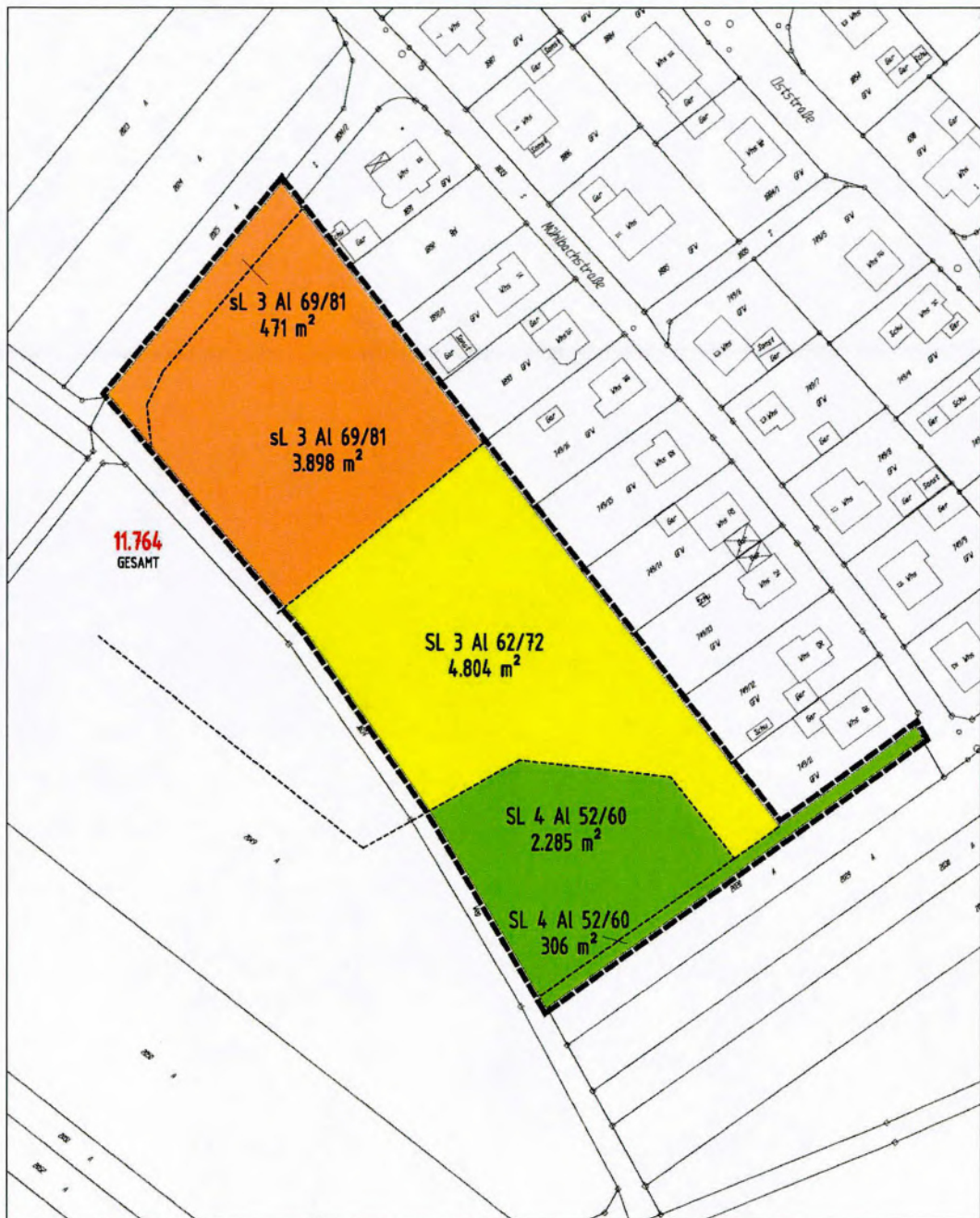


Abbildung 1: "Karte - Schutzgut Boden"

**Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktionen nach Heft 31
(Umweltministerium Baden-Württemberg)**

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
sL 3 AI 69/81 (33,2 % der Fläche)	1	5	4	4	Hohe Bedeutung - A
SL 3 AI 62/72 (40,8 % der Fläche)	1	4	4	4	Hohe Bedeutung - B
SL 4 AI 52/60 (19,4 % der Fläche)	2	3	3	4	Mittlere Bedeutung - C
Straße / Weg (6,6 % der Fläche)	1	1	1	1	Sehr geringe Bedeutung - E
	1,19	3,94	3,61	3,80	

Standort für natürliche Vegetation:

Standort für Kulturpflanzen:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

Filter- und Puffervermögen:

Geringe Bedeutung

Hohe Bedeutung

Hohe Bedeutung

Hohe Bedeutung

Tabelle 3: Bestand - Bewertung des Schutzgutes "Boden"

Wertstufe	I *1	0,078 ha	0,078 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III*2	1,099 ha	3,294 haWE
Wertstufe	IV*3	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V*4	0,000 ha	0,000 haWE
Summe		1,176 ha	3,372 haWE

*1: Straßen- und Wegeflächen

*2: 1,176 ha – 0,078 ha / Abwertung um 1 Wertstufe aufgrund intensiver Nutzung (Maiskultur etc.)

Dem **Schutzgut Boden** wird eine hohe Bedeutung (Stufe **B**) zugeordnet.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Einstufung des Schutzgutes anhand der geologischen Formation / Durchlässigkeiten

Laut der geowissenschaftlichen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich der Durchlässigkeitsklasse 6 (Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters / Unterteilung des Kiesgrundwasserleiters durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte – Stufe E: „sehr geringe Bedeutung“)

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer vor.

Dem **Schutzgut Wasser** wird somit eine *sehr geringe Einstufung* (Stufe **E**) zugeordnet¹.

4.1.4 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird unter Berücksichtigung aller Parameter in eine *geringe bis mittlere Wertigkeit* (Stufe **cd**) eingestuft (Acker- (Rohboden-) fläche, auf der weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen)².

¹ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg – „Durchlässigkeiten der oberen, grundwasserführenden, hydrogeologischen Einheiten in Baden-Württemberg“, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg 1998

² vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

4.1.5 Schutzgüter Flora / Fauna

4.1.5.1 Biotoptypen (Schutzgut Flora / Fauna)

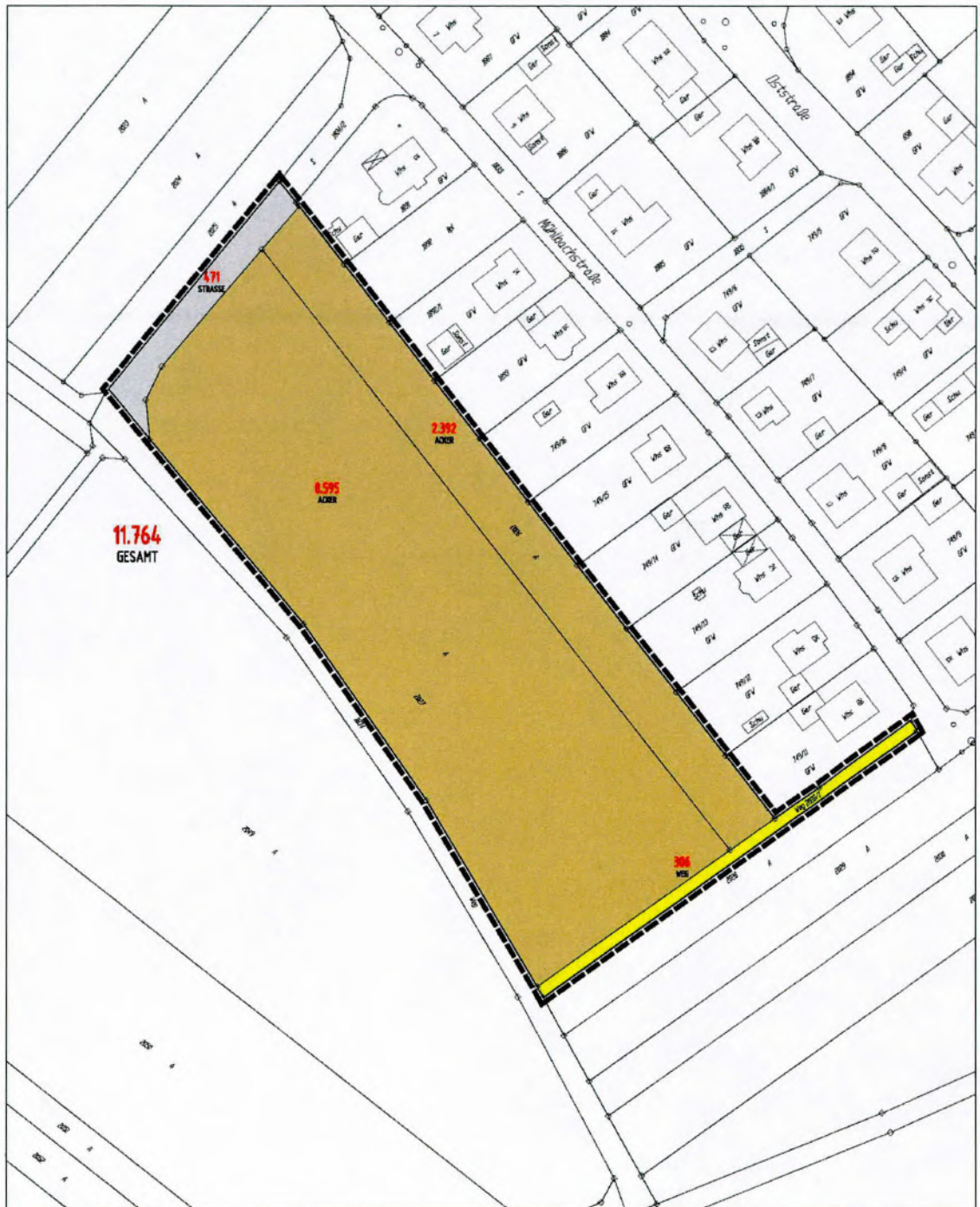


Abbildung 2 "Biotoptypen"

Tabelle 4: "Biotoptypen (Schutzgut Flora / Fauna) - Bewerten des Bestandes"

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Acker (37.10)	I	4	-	-	4	10.987	43.948
2	Wirtschaftsweg (60.23)	I	2	2-4	-	2	471	942
2	Wirtschaftsweg *1 (60.23)	I	2	2-4	2	4	306	1.224
	Summe						11.764	46.114

(100,0 %)

*1: Rasenweg

Wertstufe: sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Völlig versiegelte Flächen: 0,00 m² 0,0 %

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Gebiet ist durch landwirtschaftliche und Verkehrs-Flächen (Straßen, Wege, Wirtschaftswege etc.) gekennzeichnet.

Die landwirtschaftlichen und Verkehrs-Flächen weisen eine geringe Nutzungs- und Artenvielfalt auf. Landschaftstypische Elemente wie Wiesen, Einzelbäume, Gehölze etc.) sind nicht vorhanden. Die wenigen linearen Wirtschaftswege und das Fehlen von Erholungseinrichtungen mindern den Erholungsfaktor.

Dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird in der Zusammenschau eine geringe Wertigkeit (Stufe **D**) zugeordnet³.

4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

³ vgl. Tabelle 3, Seite 21, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

5.1.1 Schutzgut Mensch

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“ festgelegt, die im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ einzuhalten sind (TA Luft, TA Lärm etc.).

Durch folgende Punkte können die Eingriffe in das Schutzgut Mensch weitgehend minimiert werden:

- *Einhaltung der festgesetzten Werte*
- *Eingrünung des Baugebietes*
- *Durchgrünung des Baugebietes*
- *Erhaltung der Wegebeziehungen*

5.1.2 Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen 6.494 m² der überplanten Flächen neu zu überbauen bzw. durch Nebenanlagen oder Straßenflächen zu versiegeln.

WA	= ca. 9.590 m ² x 0,3	= ca. 2.880 m ² (überbaute Fläche)
	= ca. 2.880 m ² x 0,5	= ca. 1.440 m ² (Versiegelung WA)
	= Restfläche	= ca. 5.270 m ² *
	Gartenfläche	= ca. 4.430 m ² *
	Gehölzfläche	= ca. 420 m ² * (840 m ² Pflanzgebot)
	Rasenfläche	= ca. 420 m ² * (840 m ² Pflanzgebot)
Straßen / Wege		= ca. 2.174 m ²
max. versiegelbare Fläche		= ca. 6.494 m ²
Differenz zum Bestand (471 m ² teilversiegelt):		ca. 6.023 m²

Tabelle 5: "Planung - Bewertung des Schutzgutes Boden"

Wertstufe	I*¹	0,649 ha	0,649 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III*²	0,527 ha	1,581 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
Summe		1,176 ha	2,230 haWE
Differenz zum Bestand (3,372 haWE)			1,142 haWE

*1: versiegelte Flächen, *2: Abwertung aufgrund der Auffüllung

Somit kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesen Bereichen mit einer hohen Wertigkeit (Stufe **B**).

5.1.3 Schutzgut Wasser

Dem Schutzgut Wasser wird eine sehr *geringe Wertigkeit* (Stufe **E**) zugeordnet⁴.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 6.494 m².

5.1.4 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima, das in eine geringe bis mittlere Wertigkeit (Stufe **cd**) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von Fläche beeinträchtigt.

5.1.5 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand handelt es sich um häufige, ackerspezifische Arten der Flora und Fauna. Der Ausgleich – auch für die Eingriffe in die biologische Vielfalt – kann innerhalb des Gebietes in den Garten- und Gehölzflächen erfolgen.

Durch die Ausweisung des Vorhabens wird in Lebensräume mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Stufe **I**) eingegriffen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes möglich. Es ergibt sich ein Plus von 7.804 *Wert-einheiten* für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

⁴ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

5.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine geringe Wertigkeit (Stufe **D**) zugeordnet wird, sind durch die vorgesehene Ein- und Durchgrünung zu minimieren.

5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

6 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

7 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

7.1 Schutz des Oberbodens

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

7.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) 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.

8 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Situation, der Vorgaben der Flächennutzungsplanung und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht gegeben.

9 Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

9.1.1 Straßenbaumpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der inneren Erschließung sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 14 Stck. auf den privaten Grundstücksflächen). Aus gestalterischen Gründen ist je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie zu unterhalten.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.1.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

9.1.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind gemäß Planeinträgen (südwestliches Pflanzgebot) einheimische Laubbäume der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen (ca. 8 Stck). Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.1.4 Pflanzgebot „Äußere Eingrünung Südwest auf privaten Grünflächen“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die südwestliche Planungsgebietsgrenze ist mit einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Grundstückslängen sind 3-reihig in einer Breite von 5,00 m zu 50 % mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Die restlichen 50 % sind als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

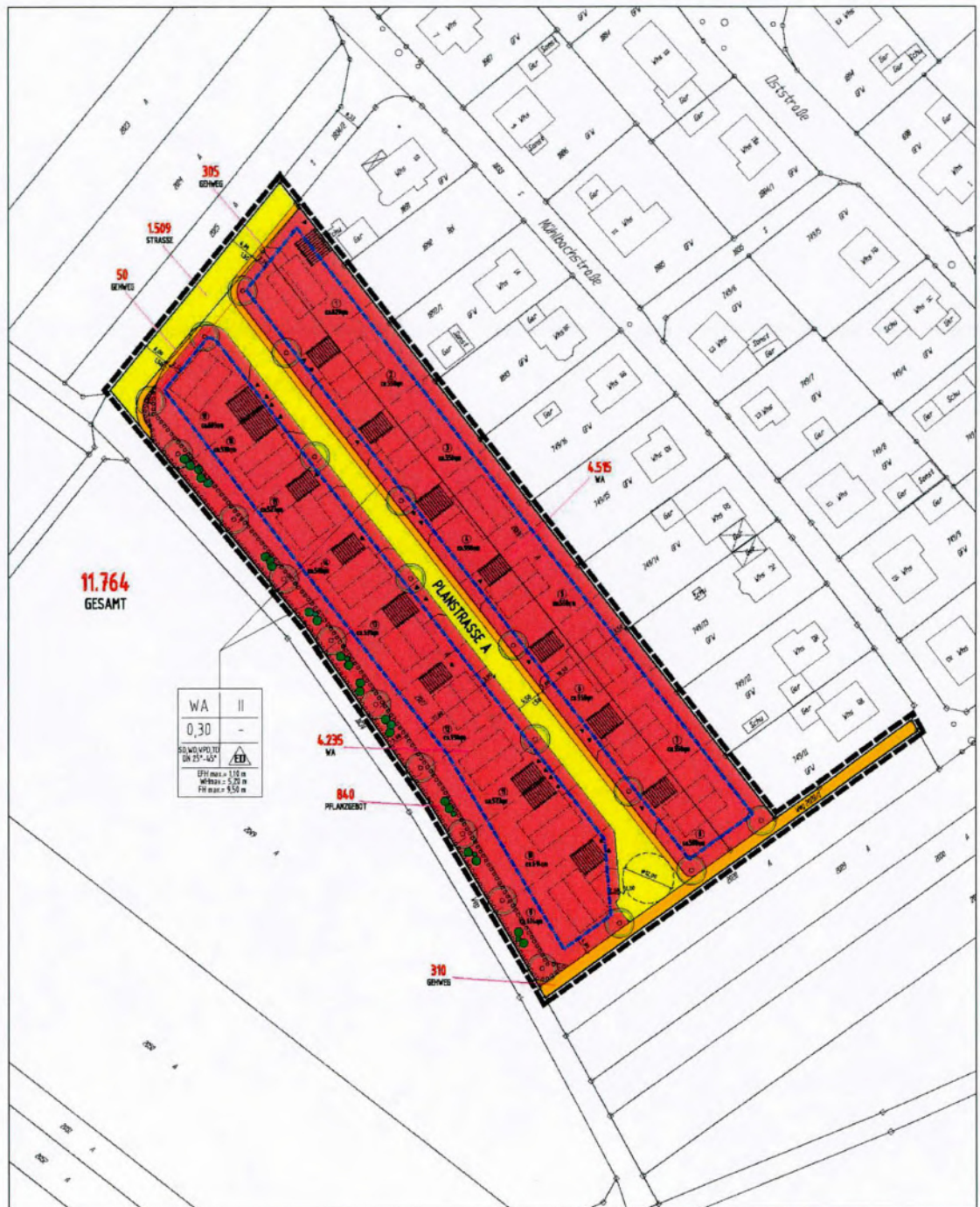


Abbildung 3: "Biotypen - Flächen Planung"

Tabelle 6: "Biotoptypen (Schutzgut Flora / Fauna) - Bewertung des Vorhabens"⁵

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Gebüsch mittl. Standort (Pflanzgebot)*1 (42.20)	IV	15	-	-	15	420	6.300
2	Rasen- Wiese (Pflanzgebot)*1 (33.40)	I	4	-	-	4	420	1.680
3	Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)	I	1	-	-	1	2.880	2.880
4	Völlig versiegelte Straße oder Weg (60.21)*2	I	1	-	-	1	2.174	2.174
5	Versiegelung Grundstücke (60.22-24)	I	1,5	-	-	1,5	1.440	2.160
6	Gartenfläche (60.60)	I	6	-	-	6	4.430	26.580
7	Bäume*3 (45.10-45.30a) 22 Stck x (12+80 cm)	+I	6			6	(2.024)	12.144
	Summe						11.764	53.918

(116,9%)

*1: 50 % Gehölzfläche + 50 % Rasen = 840 m², *2: 1.509 m² Straße + 665 m² Gehweg, *3: 22 festgesetzte Bäume H., 3 xv., m.B., STU 12-14 cm

Bestand	46.114,00 WE
Planung	53.918,00 WE
Ausgleichsdefizit	+ 7.804,00 WE

Versiegelte Fläche (Pos.3 - 5): 6.494 m² 55,2 %

Ein Ausgleich der Eingriffe ins *Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt* ist innerhalb des Gebietes gegeben. Es ergibt sich ein rechnerisches *Plus von 7.804 Werteinheiten* für das Schutzgut mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in alle Schutzgüter ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

- ein *Plus von 7.804 Werteinheiten* für das Schutzgut **Flora/Fauna**
- ein *Ausgleichsdefizit von 0,044 haWE* für das Schutzgut **Landschaftsbild/Erholung**
- ein *Ausgleichsdefizit von 0,329 haWE* für das Schutzgut **Klima**
- ein *Ausgleichsdefizit von 1,142 haWE* für das Schutzgut **Boden**
- ein *Ausgleichsdefizit von 0,000 haWE* für das Schutzgut **Wasser**.

⁵ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Tabelle 7: Fachliche Bewertung (Bestand und Planung, inkl. Minimierung und planinterner Ausgleichsmaßnahmen)

Stufe	Tiere/Pflanzen *1		La.bild/Erholung		Klima / Luft		Boden *2		Wasser		Bedeutung
	vorher [ha] 1,176	nachher [ha] 1,176	vorher [ha] 1,176	nachher [ha] 1,176	vorher [ha] 1,176	nachher [ha] 1,176	vorher [ha] 1,176	nachher [ha] 1,176	vorher [ha] 1,176	nachher [ha] 1,176	
A₅ V											besondere
ab_{4,5}											besondere
B₄ IV		6.300									besondere
bc_{3,50}						1,845*₆					allgemeine
C₃ III				1,581*₆			3,294*₂	1,581*₂			allgemeine
cd_{2,50}					2,745*₄						allgemeine
D₂ II			2,196*₄								geringe
de_{1,5}											geringe
E₁ I	46.114	47.618	0,078*₃	0,649*₅	0,078*₃	0,649*₅	0,078*₂	0,649*₂	1,176*₇	1,176*₇	geringe
Kompl. Defizit	46.114 WE	53.918 WE	2,274 haW	2,230 haW	2,823 haW	2,494 haW	3,372 haW	2,230 haW	1,176 haW	1,176 haW	
	+ 7.804 WE		- 0,044 ha WE		- 0,329 ha WE		- 1,142 ha WE		+/- 0,000 ha WE		

*1: Siehe Tabelle 4 und 6! *2: Siehe Tabelle 3 und 5! *3: 0,078 ha (vorhandene, teilversiegelte Flächen)! *4: 1,176 ha - 0,078 ha (vorhandene, teilversiegelte Flächen) = 1,098 ha ! *5: geplante, maximal versiegelte Fläche! *6: 1,176 ha - 0,649 ha (geplante maximal versiegelte Fläche) = 0,527 ha! *7: Gesamtfläche!

9.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich aller Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich die oben aufgeführten Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft und Wasser wird herbeigeführt. Das Plus beim Schutzgut Flora / Fauna kann die Defizite bei den Schutzgütern Landschaftsbild, und Klima / Luft ausgleichen.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, das mit einem Defizit von 1,142 ha WE am betroffenen ist, kann im Rahmen des Ökokontos nicht hergestellt werden, da keine adäquate, schutzgutbezogene Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Gemäß der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ nach Vogel / Breunig (LfU, August 2005) kann das Schutzgut Boden monetär⁶ ausgeglichen werden:

Monetärer Ansatz „Boden“:

ca. 1,142 haWE X 4.166,00 €/haWE* = **4.757,57 €**

* (= 50.000 € : 12)⁶

Hiermit ist ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter hergestellt.

Eine externe Ersatzmaßnahme, die durch die oben aufgeführte Summe finanziert werden kann, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten zu benennen. Sie ist über Grundbucheintrag zu sichern.

9.4 Verwendete Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurde das Bewertungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg⁷ zugrunde gelegt.

9.5 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu gewährleisten. Insbesondere sind zu überprüfen:

- Versiegelungsgrade

⁶ vgl. S. 19, „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, UM Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006

⁷ vgl. „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

- Umgang mit Boden und Oberboden
- Pflanzgebote

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

Ebenso wäre die Durchführung der festgesetzten Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen nach 2, 5 und 10 Jahren zu überprüfen.

9.6 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege 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.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft und Wasser werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes in Ansatz gebracht. Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird ein monetärer Ausgleich erbracht. Eine externe Ersatzmaßnahme, die durch die oben aufgeführte Summe finanziert werden kann, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten zu benennen und in das Ökokonto einzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag.

Freiburg, den 01.02.2008 Ha
25.02.2009

Rheinau, den 03. April 2009



PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

.....
Planer

(144Umwelt04.DOC in Umwelt)

.....
Welsche, Bürgermeister