

STADT RHEINAU/ORTENAU-KREIS

Bebauungsplan "Gruen" (Ortsteil Diersheim)

Inhalt:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1. Satzung vom 18.05.1982 | |
| 2. Uebersichtsplan (M = 1 : 5.000) | Anlage 1, Blatt 1 |
| 3. Zeichnerischer Teil | Anlage 2, Blatt 1 |
| 4. Bebauungsvorschriften | Anlage 3, Blatt 1 - 6 |
| 5. Begründung | Anlage 4, Blatt 1 - 5 |
| 6. Strassenlaengsschnitte | Anlage 5, Blatt 1 |
| 7. Strassenregelquerschnitte | Anlage 6, Blatt 1 |

Ing.-Büro P.-H. Sisselkow
Waltersweiler Weg 1
7600 Offenburg

Tel. Nr.: 0781/77929

Satzung
=====

Ueber den Bebauungsplan im Gewann "Gruen" (Ortsteil Diersheim).

Der Bebauungsplan traest die Bezeichnung "Gruen".

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan "Gruen" am 18.05.1982
als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) in der derzeit
gueltigen Fassung;
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung ueber die bauliche
Nutzung der Grundstuecke (BauNVO - Baunutzungsver-
ordnung-) vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237), i.d.F.
der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung ueber die Ausarbeitung
der Bauleitplaene sowie ueber die Darstellung des
Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlzVO-) vom
19. Januar 1965 (BGBl. I, S. 21);
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung
zur Durchfuehrung des Bundesbaugesetzes vom
27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), i.d.F. vom
30.01.1973 (GBI. S. 19);
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111, Abs. 1 und 2 der
Landesbauordnung fuer Baden-Wuerttemberg (LBO)
vom 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151), in der derzeit
gueltigen Fassung;
6. § 4 der Gemeindeordnung fuer Baden-Wuerttemberg
(GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129), i.d.F.
vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. S. 1976, S. 1 -
berichtist S. 96).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 2) des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

1. Die Satzung besteht aus:

- a) dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 vom 18.05.1982
(Anlage 2, Blatt 1)
- b) den "Bebauungsvorschriften" vom 18.05.1982
(Anlage 3, Blatt 1 - 6)

2. Der Satzung sind nachrichtlich beisefuegt:

- a) Uebersichtsplan M. 1 : 5000 vom 18.05.1982
(Anlage 1, Blatt 1)
- b) die Begruendung vom 18.05.1982
(Anlage 4, Blatt 1 - 5)
- c) Strassenlaengsschnitte M. 1:1000/100 vom 18.05.1982
(Anlage 5, Blatt 1)
- d) Strassenregelquerschnitte M. 1 : 25 vom 18.05.1982
(Anlage 6, Blatt 1)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 112 LBO sind, wer den aufgrund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Rheinau, den 18.05.1982



[Signature]
(Bürgermeister)

Bebauungsplan

Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 1 Abs. 3 Nr. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

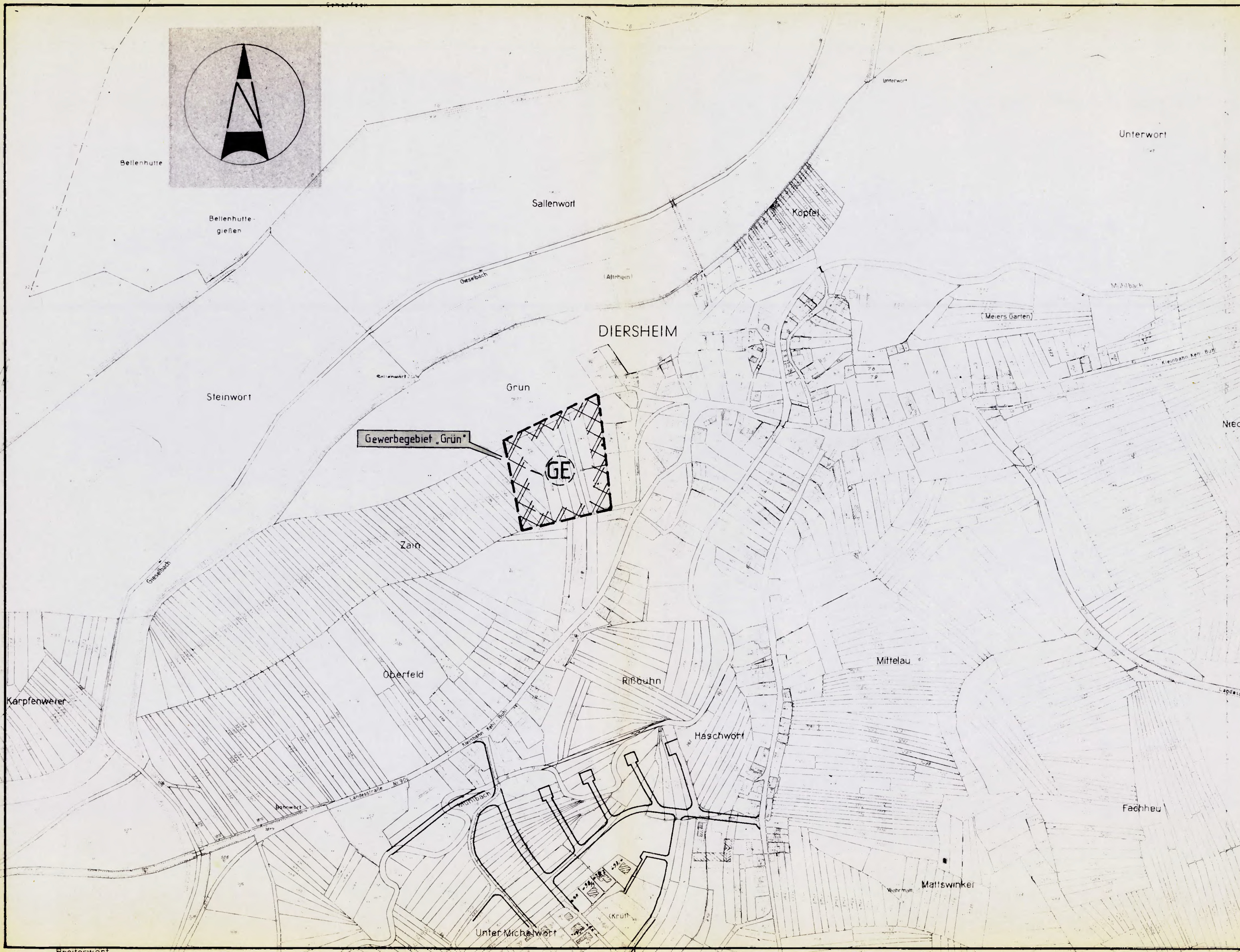
den 15. 6. 1982

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —
In Vertretung



[Signature]



	INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN P.-H. SIGGELKOW 76 OFFENBURG, WALTERSWEIERWEG 1. TEL. 77929			
BAUHERR STADT RHEINAU / DIERSHEIM				
BAUVORHABEN Gewerbegebiet „Grün“			AUFTRAGS NR. 618-B-80	
BLATTINHALT Übersichtsplan			MASSTAB 1: 5000	
DATUM : 5.2.81	BEARB Sigg	GEZ WS	GES.	ANLAGE 1

Bebauungsvorschriften
=====

Zum Bebauungsplan "Gruen" der Stadt Rheinau (Orsteil
Diersheim)

Rechtsgrundlagen:

Aufgrund

1. §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) in der derzeit
geltigen Fassung;
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung ueber die bauliche
Nutzung der Grundstuecke (BaunVO - Baunutzungs-
verordnung -) vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237),
i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I,
S. 1763);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung ueber die Ausarbeitung
der Bauleitpläne sowie ueber die Darstellung
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlzVO-) vom
19. Januar 1965 (BGBl. I, S. 21);
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung
zur Durchfuehrung des Bundesbaugesetzes vom
27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), i.d.F. vom
30.01.1973 (GBl. S. 19);
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111, Abs. 1 und 2 der
Landesbauordnung fuer Baden-Wuerttemberg (LBO)
vom 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151), in der derzeit
geltigen Fassung;
6. § 4 der Gemeindeordnung fuer Baden-Wuerttemberg
(GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129), i.d.F.
vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976, S. 1 -
berichtigt S. 96);

hat der Gemeinderat den Bebauungsplan fuer das
Gewerbesebiet "Gruen", in der zuletzt geenderten
Fassung am 18.05.1982 als Satzung beschlossen.

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Bausebiete und Räumliche Geltungsbereiche

1. Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschliesslich "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO. ✓
2. Die Absrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 2) des Bebauungsplanes. ✓

§ 2

* Wohnung Aufsichtsbereichs pers.
Betriebsleiter, Betriebsinhaber

Ausnahmen

1. Im Bausebietsteil I werden die Ausnahmen gemäss § 8, Abs. 3, BauNVO, zugelassen. ✓
2. Im Bausebietsteil II werden nur Gewerbegebiete zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. ✓

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden zugelassen. ✓
2. Versorgungsanlagen nach § 14, Abs. 2, BauNVO, koennen als Ausnahmen zugelassen werden. ✓
3. Die niederspannungsseitige Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt in Erdkabel.
Elektrizitaets-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschraenke und Maste in der erforderlichen Anzahl auf hierfuer im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flaechen, also auch auf als nicht ueberbaubar ausgewiesenen Flaechen, duerfen errichtet werden. ✓

II. Mass der baulichen Nutzung =====

\$ 4 ---

Zulaessiges Mass der baulichen Nutzung -----

1. Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
 - b) der Grundflaechenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
 - c) der Geschossflaechenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 2) des Bebauungsplanes.

III. Bauweise und ueberbaubare Grundstuecksflaeche =====

\$ 5 ---

Bauweise -----

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 2, BauNVO, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 2) des Bebauungsplanes.

\$ 6 ---

Ueberbaubare Grundstuecksflaeche -----

Die ueberbaubare Grundstuecksflaeche wird im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 2) durch die eingetragenen Bausgrenzen festgesetzt.

IV. Gestaltungsvorschriften

=====

\$ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebaeude im Gelaende und zu den Strassen, ist im Bauantrag durch genaue Gelaendeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Hoehe der Gebaeude darf vom einseebneten Gelaende bis zur Traufe ("festgelegte Gelaendeoberflaeche") maximal betragen:

bei eingeschossigen Gebaeuden ca. 4.20 m,

bei zweigeschossigen Gebaeuden ca. 7.20 m.
3. Die Erdgeschossfussbodenhoehe der Gebaeude darf max. 1.00 m ueber der Hoehe der zuehoerigen Erschliessungsstrasse (Achse) liegen.
4. Als Dachform sind Flachdaecher, Satteldaecher und Walmdaecher zulaessig.
5. Die Dachneigung der Hauptbaukoerper ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
6. Fuer die Dachdeckung sind ensobierte Ziesel, oder anderes, dunkles, nichtslaenzendes Material zu verwenden.
7. Die Stellung der Gebaeude (Firstrichtungen) sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

\$ 8

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an oeffentlichen Strassen duerfen nicht hoeher als 1.50 m sein. Massive Sockel sind auf eine Hoehe von 30 cm beschraenkt.
2. Rueckwaertige Grundstuecksteile duerfen bis zu einer Hoehe von 2.00 m einzaeunt werden.

§ 9

Grundstuecksgestaltung

Auffuellungen und Abtragungen auf dem Grundstueck duerfen die natuerlichen Gelaendeverhaeltnisse nicht wesentlich beeintraechtigen. Die Gelaendeverhaeltnisse der Nachbargrundstuecke sind hierbei zu beruecksichtigen.

§ 10

Strassenboeschungen

1. Die durch den Strassenbau entstehenden Boeschungen (Abtragungen und Aufschuettungen) liegen z.T. ausserhalb der ausgewiesenen Flaechen fuer den Strassenverkehr.
2. Diese Inanspruchnahme ist von den Eigentuemern entschaeidungsslos zu dulden. ?

§ 11

Garagen

1. Die Stellung der Garagen, einschliesslich ihrer Zufahrten von den oeffentlichen Verkehrsflaechen ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes nicht besonders festgesetzt worden. ✓
2. Der Einbau der Garagen in das Hauptgebaeude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veraenderungen fuer die Zufahrt vorgenommen werden muessen und die Verkehrssicherheit gewaehrleistet ist. ✓
3. Von den Garagen zu den oeffentlichen Verkehrsflaechen ist ein Staauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. ✓
4. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulaessig. ✓

§ 12

Sichtflaechen

Die im "Zeichnerischen Teil" einsetrasenen Sichtflaechen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen freizuhalten, die hoeher sind als 0,60 m - gemessen von der Strassenoberkante in der Achse.

§ 13

Pflanzgebot nach § 9, Abs. 1, Ziffer 15

1. Diejenigen Grundstuecke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft hin bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenstaendiger, einheimischer Bepflanzung zu versehen.
2. Die Bepflanzung ist durch eine Gruenplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Inssesamt muessen auf Jedem Privatgrundstueck mindestens 3 Baeume im Abstand zwischen 3 und 6 Metern zur Strasse angepflanzt werden.

Stadt Rheinau, den 18.05.1982



[Handwritten Signature]
.....
(Buergermeister)

Ausgearbeitet im Auftrags der Stadt Rheinau:

Ins.-Buero P.-H. Sisselkow
Waltersweier Wes 1
7600 Offenburg
Tel.: 0781/77929

Bebauungsplan
Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 4 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg, den 15. 6. 1982

Landratsamt

Baurechtsbehörde —
In Vertretung



Begründung
=====

Zum Bebauungsplan "Gruen" der Stadt Rheinau (Ortsteil Diersheim).

1. Planungsabsichten
=====

1.1. Anlass der Planaufstellung

Um der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen für Gewerbebetriebe nachzukommen, hat sich die Stadt Rheinau entschlossen, im Ortsteil Diersheim den vorliegenden Bebauungsplan "Gruen" aufzustellen. ✓

1.2. Lage des Plangebietes (siehe Uebersichtsplan, Anlage 1)

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Ortslage von Diersheim an. Es setzt die Bebauung westlich der L 90c fort. Nach Westen und Norden endet die Ausdehnung des Gebietes an derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. ✓

1.3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Rheinau besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980, in dem das vorliegende Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt ist. (genehmigt am 20.06.1980) ✓

2. Planung
=====

2.1. Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Baugebiet ist derzeit flaches nicht geneigtes Gelände, welches teilweise landwirtschaftlich genutzt wird. Zur Zeit ist im Baugebiet bereits ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Nach den Erfahrungen beim Bau der bestehenden Gebäude im Osten des Baugebietes ist es vom Untergrund her für die vorgesehene Bebauung geeignet. ✓

Das Baugebiet soll der Befriedigung von Bauwünschen der einheimischen Bevölkerung dienen. ✓

2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wurde als "Gewerbesebiet" (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Damit soll der vorhandene Charakter des bereits teilweise mit Gewerbebetrieben bebauten Gebietes abgerundet werden. Das Baugebiet wurde in 2 Teilgebiete unterteilt, die sich hinsichtlich der Zulassung der Ausnahmen unterscheiden.

- a) Im Baugebietsteil I sind Ausnahmen gemäss § 8, Abs. 3, BauNVO, zugelassen.
- b) Im Baugebietsteil II ist die Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die im Teil I bereits ansässige Fa. Wandres erklärte zu dieser Regelung ihr Einverständnis.

2.2.2. Mass der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:

Entsprechend dem Gebietscharakter wurde eine Bebauung vorgesehen, die in der Hochzonung max. 2 Geschosse aufweisen kann.

Grund- und Geschossflächenzahl:

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosszahl und mit den Gestaltungsvorschriften über die Geschosse, bestimmen die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet. Sie liegt in der Regel wesentlich unter den Höchstzahlen des § 17 BauNVO.

Die in den Nutzungsschablonen des "Zeichnerischen Teils" eingetragenen Werte stellen daher einen für die Gegend annehmbaren Mittelwert dar.

2.2.3. Bauweise

Als Bauweise wurde die Regelbauweise, "offene Bauweise", nach § 22, Abs. 2, BauNVO, festgesetzt.

2.4. Staedtebauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als "Gewerbesebiet" vorgesehen. Die Firstrichtung folgt nach den Eintraesen im "Zeichnerischen Teil".

Fuer die Dachdeckung sind in den Bebauungsvorschriften gedeckte Farben vorgeschrieben, um das Baugebiet besser in die Landschaft einzufuegen.

Der staedtebaulichen Gestaltung soll auch das festgesetzte Pflanzgebot (§ 13 Beb.Vorschriften) dienen. Es liest zum einem fest, dass die Randgrundstuecke zur freien Landschaft hin eine Bepflanzung erhalten sollen, damit wird ein weicher Uebergang in die Landschaft angestrebt. Darueberhinaus regelt eine generelle Vorschrift des Anpflanzen von Baeumen auf Privatgrundstuecken.

2.5. Verkehr

2.5.1. Aeussere Verkehrserschliessung

Die aeussere Verkehrserschliessung erfolgt durch die Landesstrasse 90c. Nach dem Endausbau des Baugebietes soll die verkehrstechnische Anbindung von 2 Seiten her erfolgen:

- a) von Nordosten durch Weiterfuehrung der vorhandenen Ortsstrasse (Forellenweg).
- b) von Suedosten durch einen erweiterten Strassenanschluss an die L 90c (Graeberfeldstrasse).
Um die Sichtverhaeltnisse dieser Einmuendung zu verbessern, wurde die Strassenachse ca. 1,00 m nach Norden verschoben (s. Bebauungsplan).

2.5.2. Innere Verkehrserschliessung

Die innere Verkehrserschliessung des Gebietes wird bestimmt durch eine Ringstrasse, die den Forellenweg und die Graeberfeldstrasse einschliesst.

2.5.3. Parkplaetze, Stellplaetze

Garagen wurden auf den nicht ueberbaubaren Flaechen nicht zugelassen, um bei notwendigen privaten, inneren Erschliessungen die Sicht nicht zu behindern. Stellplaetze und Ladeplaetze koennen bis an Hinterkante Gehweg zugelassen werden.

2.6. Ver- und Entsorgung

2.6.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist so geplant, dass eine Ringleitung zwischen Forellenweg und Graeberfeldstrasse die Versorgung sicherstellt. Die Versorgung ist mengenmaessig sichergestellt, der Ortsteil Diersheim ist an die Gruppenwasserversorgung Korkerwald angeschlossen.

2.6.2. Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das noch zu bauende oertliche Sammlernetz eingeleitet. Die Klaerung der Schmutzwaesser erfolgt ueber die Verbandsklaeranlage Rheinau, sobald auch der Ortsteil Diersheim angeschlossen ist. Das Oberflaechenwasser wird ueber die vorh. Regenwasserkanaele in der L 90c in den Muehlbach seleitet.

2.6.3. Elektroversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie liegt in Haenden des Badenwerkes, eine Trafostation wurde auf Wunsch des Badenwerkes im Bebauungsplan vorgesehen.

Die niederspannungsseitige Versorgung des Gebietes erfolgt ueber ein Kabelnetz.

3. Folseeinrichtungen

Die Erschliessung des Baugebietes macht Erweiterungen oder Neubauten von Folseeinrichtungen nicht notwendig.

4. Staedtebauliche Daten

4.1. Flaechensgliederung (s. Plan "Flaechennachweis", Anlage 6)

		insgesamt
Deffentl. Strassen + Gehwese	=	0,350 ha
Priv. Baufl.	=	1,890 ha
insgesamt:	=	2,240 ha

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

=====

(Kostenstand 1981)

Strassenbau (mit Gehwegen) im Bausebiet	ca. DM 150.000.--
Kanalisation	ca. DM 200.000.--
Wasserversorgung	ca. DM 50.000.--
Strassenbeleuchtung	ca. DM 10.000.--
Grenzregelung	ca. DM 20.000.--

insgesamt: ca. DM 430.000.--

=====

Die Finanzierung der Erschliessung ist zur gegebenen Zeit durch Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel im Gemeindehaushalt sichergestellt.

6. Beabsichtigte Massnahmen

=====

Der Bebauungsplan soll die Grundlage fuer die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschliessung und Festlegung des besonderen Vorverkaufsrechtes bilden, sofern diese Massnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Rheinau (Ortenaukreis), den 18.05.1982



(Buergermeister)

Ing.-Buero F.-H. Sisselkow
Waltersweier Weg 1
7600 Offenburg
Tel.: 0781/77929

Bebauungsplan
Anderungsplan genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 1 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

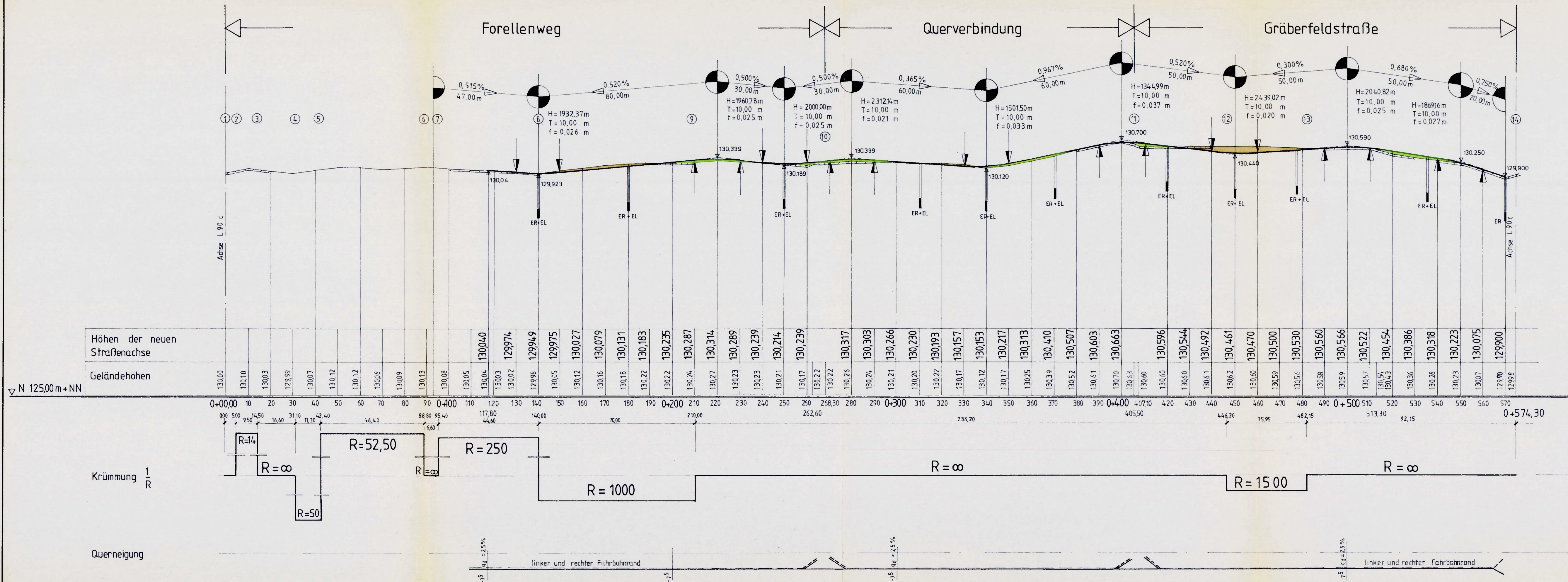
Offenburg den 15. 6. 1982

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —
In Vertretung



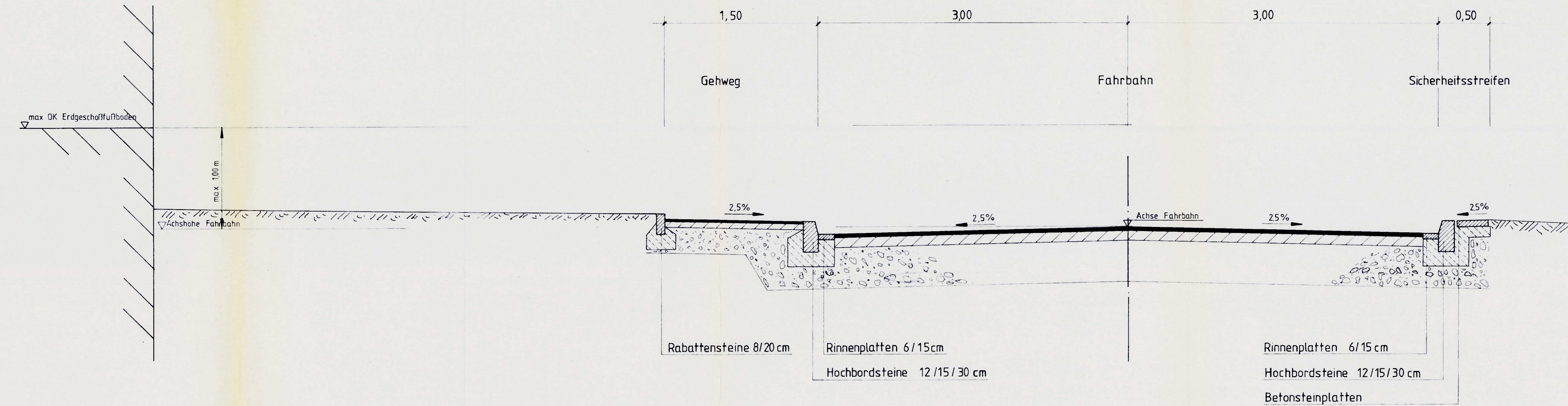
[Handwritten signature]



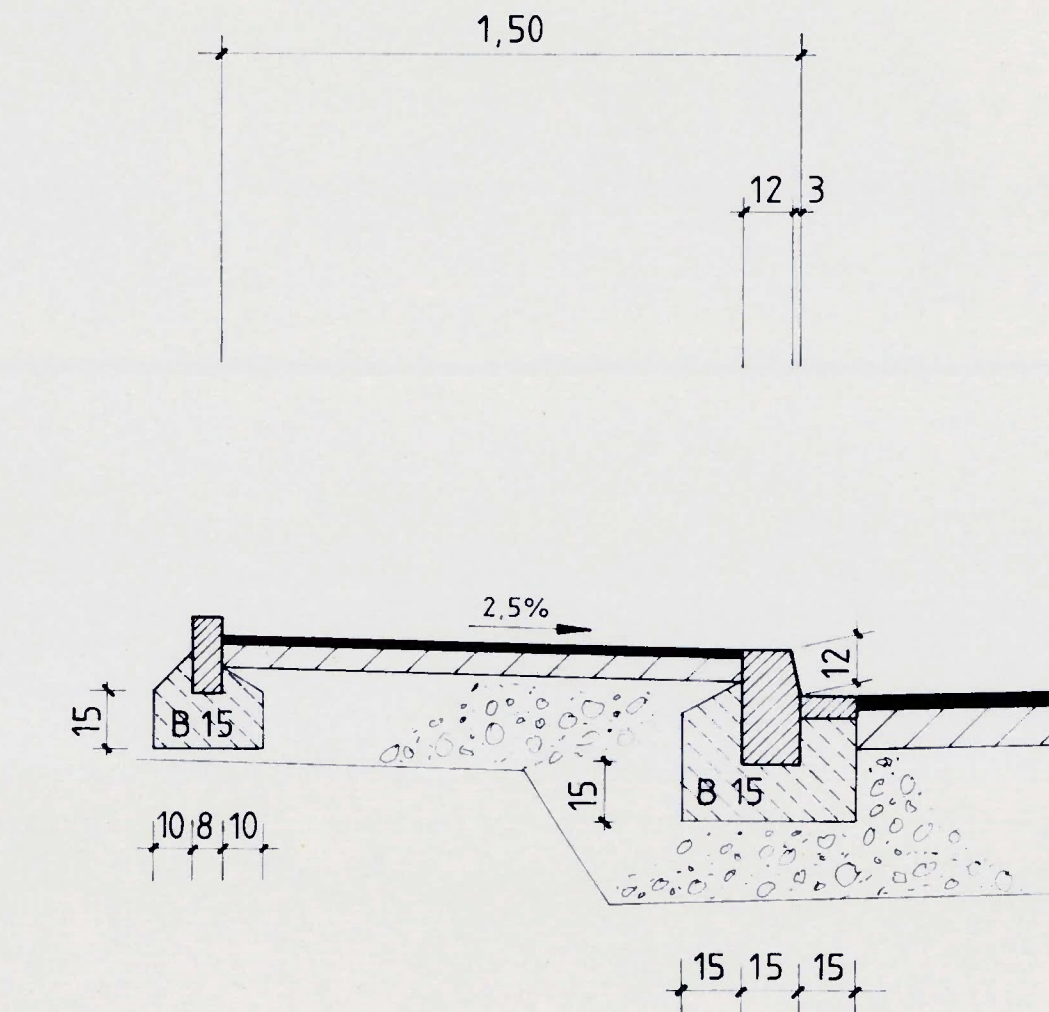
		INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN	
		P.-H. SIGGELKOW	
		76 OFFENBURG, WALTERSWEIERWEG 1 TEL 77929	
BAUHERR			
STADT RHEINAU / DIERSHEIM			
BAUVORHABEN		AUFTRAGS NR.	
Gewerbegebiet „Grün“		618 - B - 80	
BLATTINHALT		MASSTAB	
Längsschnitt		1:1000 / 50	
DATUM	BEARB	GEZ	GES
2.2.81	Sigg	WS	
ANLAGE			5

Forllenweg - Querverbindung - Gräberfeldstraße

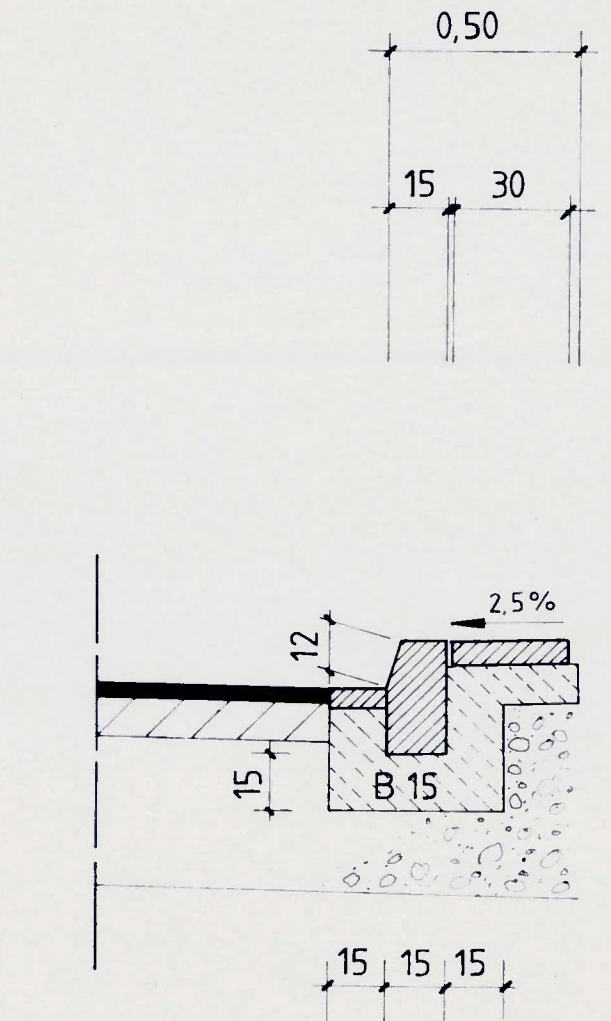
Schnitt 1-1



Gehwegdetail M. 1:20



Borddetail M. 1:20



Straßenbefestigung

Oberbau mit bituminöser Decke nach RStO 75		Gehweg
Bauklasse V	Zeile 1.1	
Asphaltbeton:	= 40 cm	= 2,5 cm
Bituminöse Tragschicht	= 10,0 cm	= 6,0 cm
Frostschuttschicht	= 400 cm	= 25,0 cm

		INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN P.-H. SIGGELKOW 76 OFFENBURG, WALTERSWEIERWEG 1, TEL. 77929	
BAUHERR STADT RHEINAU / DIERSHEIM			
BAUVORHABEN Gewerbegebiet „Grün“		AUFTRAGS NR. 618-B-80	
BLATTINHALT Ausbauquerschnitt		MASSTAB 1:25/1:20	
DATUM 3.2.81	BEARB. Sigg.	GEZ. U.S.	GES. ANLAGE 6