

### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
  - GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - Z = II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m
  - WH maximal zulässige Wandhöhe in m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Ufergehölz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - offene Entwässerungsrinne
  - Regenwasserrückhaltung
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Hauptfährtrichtung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Vorschriften nach § 74 LBO
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - ZD Zeltdach
  - PD Pultdach und versetztes Pultdach
  - FD flache und flach geneigte Dächer
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
  - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
  - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
  - bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Nachrichtliche Übernahme
  - Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz

Stadt Rheinau  
Stadtteil Helmingen



### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am Rheinniederungskanal"

#### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	17.02.2016
Frühzeitige Beteiligung (Bürger)	07.03.2016 - 07.04.2016
Frühzeitige Beteiligung (Behörden)	07.03.2016 - 07.04.2016
Offenlage (Bürger)	21.08.2017 - 22.09.2017
Offenlage (Behörden)	03.08.2017 - 11.09.2017
2. Offenlage (Bürger)	07.05.2018 - 08.06.2018
2. Offenlage (Behörden)	04.05.2018 - 08.06.2018
Satzungsbeschluss	19.12.2018

**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

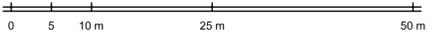
\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister Michael Welsche

**Bekanntmachungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Die Planunterlagen nach dem Stand vom 06.11.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017.  
Verwendetes Koordinatensystem: DHND/GK

#### Plandaten

M. 1 / 500  
Im Planformat: 580 x 594



Planstand: 19.12.2018  
Projekt-Nr: S-15-040  
Bearbeiter: Läufer / Reinders  
18-12-19 Plan BPL 500 (18-11-22).dwg



**fsp.stadtplanung**  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

#### Legende der Nutzungsschablone

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe	Bauweise /
max. Wandhöhe	Art der Gebäude
Dachform / Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften)	

WA	Z = II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
GH = 9,00 m	
WH = 6,50 m	
FD 0° - 5°	
PD 5° - 18°	
ZD 20° - 25°	
SD/WD 18° - 45°	

# Stadt Rheinau

Stadtteil Helmlingen



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am Rheinniederungskanal"

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	17.02.2016
Frühzeitige Beteiligung (Bürger)	07.03.2016 - 07.04.2016
Frühzeitige Beteiligung (Behörden)	07.03.2016 - 07.04.2016
Offenlage (Bürger)	21.08.2017 - 22.09.2017
Offenlage (Behörden)	03.08.2017 - 11.09.2017
2. Offenlage (Bürger)	07.05.2018 - 08.06.2018
2. Offenlage (Behörden)	04.05.2018 - 08.06.2018
Satzungsbeschluss	19.12.2018

Die Planunterlage nach dem Stand vom 06.11.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017.  
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den **21. 12. 2018**

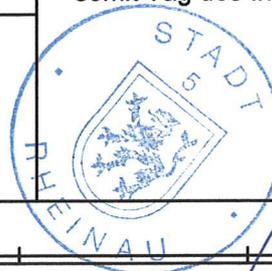
Bürgermeister Michael Weische



#### Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der **17. 01. 2019**

Michael Weische  
Bürgermeister



### Plandaten



M. 1 / 500

Im Planformat: 580 x 594

Planstand: 19.12.2018  
Projekt-Nr: S-15-040  
Bearbeiter: Läufer / Reinders  
18-12-19 Plan BPL 500 (18-11-22).dwg



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12 | 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Rheinniederungskanal“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung

Stand: 19.12.2018  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 BauGB i.V.m. § 13b BauGB



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNGEN DER STADT RHEINAU**

über

- 1) den Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“ und**
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 19.12.2018

- 1) den Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) den Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Am Rheinniederungskanal“ (Planzeichnung vom 19.12.2018).

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Rheinniederungskanal“ bestehen aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 19.12.2018
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – vom 19.12.2018
  
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“ bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 19.12.2018
  - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 19.12.2018
  
3. Beigefügt sind:
  - a) gemeinsame Begründung vom 19.12.2018
  - b) Umweltbeitrag vom 21.03.2018
  - c) Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie von März 2018
  - d) Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen von März 2018
  - e) Natura 2000-Vorprüfung von März 2018
  - f) Erschließung des Baugebietes - Erläuterungsbericht vom 08.03.2018
  - g) Schalltechnische Untersuchung - Erläuterungsbericht vom 01.08.2018

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

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

Rheinau, den

21.12.2018

Welsche  
Bürgermeister



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Zahl der Vollgeschosse (Z),
- der Höhe baulicher Anlagen (GH) und
- der Wandhöhe (WH).

1.2.1 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungslinie. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

1.2.2 Die maximale sichtbare Wandhöhe an den Traufseiten der Gebäude wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt. Die sichtbare Wandhöhe ist bezogen auf die Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße und wird bei Flachdächern bis Oberkante der Rohdecke, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt Außenwand - Unterkante der Dachhaut senkrecht gemessen.

1.2.3 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 123,35 m+NN (Normalnull) nicht unterschreiten. Untergeschosse sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) von 124,55 m+NN (Normalnull) als wasserdichte Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen

äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

**Hinweise:**

Der höchste Grundwasserstand (HHW) von 124,55 m+NN stellt einen gemessenen höchsten Grundwasserstand (Montagswert) am 3. Juni 2013 der Messstelle 104/112-1 GWM 877 Helmlingen dar. Das heißt, dass der tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Monatswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Die Messstelle liegt im Mittel ca. 130 m vom Planungsgebiet entfernt. Eine Beeinflussung des Grundwasserstandes im Planungsgebiet durch den Rheinseitenkanal ist wahrscheinlich. Dies bedeutet, dass der Grundwasserstand bei Hochwasserereignissen durchaus höher ansteigen kann als der o.g. gemessene Grundwasserstand. Gegebenenfalls ist durch eine Baugrunduntersuchung/Interpolation der angegebene Wert zu plausibilisieren.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Gemäß dem Planeintrag sind nur Einzelhäuser zulässig.

**1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).

**1.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist dem Planeintrag zu entnehmen. Eine Abweichung bis maximal 10° ist zulässig.

**1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)**

1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht (Baugrenze) zulässig. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.6.2 Zwischen Garagenöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Zwischen Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 1 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden, (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum) müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

1.6.3 Nebenanlagen von mehr als 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

**1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt über die zeichnerisch festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

**1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag als Ufergehölz anzulegen und zu unterhalten.

**1.9 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)**

Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.

**Hinweise:**

Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

**1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.10.1 Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.

1.10.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel).

1.10.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.

**1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

1.11.1 Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche L1 zugunsten der Versorgungsträger mit einem Leitungsrecht zu belasten.

1.11.2 Auf den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

**1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

1.12.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) und drei Sträuchern gemäß der Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen.

1.12.2 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

1.12.3 Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12.4 Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz vom oberen Pultfirst zum unteren Pultfirst vertikal gemessen max. 1,50 m betragen.
- 2.1.2 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur am Gebäude zulässig.
- 2.1.4 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.6 Flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° von Haupt- und Nebengebäuden (einschließlich Garagen und Carports) ab 10 m<sup>3</sup> sind mindestens zu 70% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.3 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

### **2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.4.2 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.
- 2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind unzulässig.

- 2.5 Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)  
Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.
- 2.6 Freileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)  
Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.
- 2.7 Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)  
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzanzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Als notwendige Stellplätze werden auch Stauräume vor Garagen und Carports derselben Nutzungseinheit angerechnet.
- 2.8 Umgang mit Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)  
Entsprechend des Entwässerungskonzepts („Erschließung des Baugebietes – Erläuterungsbericht“ vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH) ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos in offene Rinnen mit Anschluss an den Rheinniederungskanal zu leiten. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist in der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Das Regenrückhaltebecken muss für ein fünfjähriges Regenereignis dimensioniert sein und ein Rückhaltevolumen von mindestens 70 m<sup>3</sup> gewährleisten. Der Drosselabfluss beträgt 7 l/s und erfolgt durch ein entsprechendes Drosselbauwerk mit Anschluss in den Rheinniederungskanal (Vorfluter).

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **3.1 Gewässerrandstreifen**

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- der Umbruch von vorhandenem Grünland,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

#### **3.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b (1) WHG)**

Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verkläusungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Artenschutz**

Das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH aus Walldorf hat eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie erstellt. Darin werden folgende artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen aufgeführt:

#### **4.1.1 Maßnahme V1:**

Sämtliche im Zuge der Erschließung sowie zur Freimachung der Baufelder erforderlichen Rodungs- und Abrissarbeiten werden im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem Ende Februar und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der nachgewiesenen Vogelarten sowie außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchgeführt.

#### **4.1.2 Maßnahme V2:**

Bestehende bauliche Anlagen sowie alle zu rodende Bäume sind hinsichtlich neu entstandener Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Vorfeld des Abrisses bzw. der Rodung zu kontrollieren. Eindeutig unbesiedelte Quartiermöglichkeiten sind unmittelbar nach der Kontrolle zu verschließen. Für besetzte Quartiere sind entsprechende künstliche Ersatzquartiere im Verhältnis 1:2 im räumlichen Zusammenhang auszubringen (vgl. Maßnahme A1).

#### **4.1.3 Maßnahme A1:**

Tritt der in Maßnahme V2 beschriebene Fall ein, dass Fledermausquartiere gefunden werden, sind Fledermauskästen noch im Herbst und vor Durchführung der Abriss- bzw. Rodungsarbeiten an geeigneten Standorten im Umfeld des Geltungsgebietes aufzuhängen. Die genauen Ausbringungsorte der Kästen werden im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festgelegt. Die Fledermauskästen sind über einen Zeitraum von fünf Jahren nach erfolgter Ausbringung jährlich zu kontrollieren und zu Reinigen. Beschädigte oder abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen.

4.1.4 Durch Beachtung einschlägiger Richtlinien, insbesondere der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", sind Beeinträchtigungen des jenseits der Baumreihe gelegenen Biotops „Röhricht entlang des Rheinseitengrabens westlich von Helmlingen“ Nr. 172133170004 auszuschließen.

### **4.2 Allgemeiner Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **4.3 Bodenschutz**

#### **4.3.1 Allgemeine Bestimmungen**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

#### **4.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **4.4 Telekommunikationslinien**

4.4.1 Der geplante Ausführungsbeginn und die ausführende Baufirma ist rechtzeitig der Deutschen Telekom Technik GmbH mitzuteilen, damit ein ggf. erforderlicher Vertrag über die geplanten Arbeiten der Telekom abschlossen werden kann.

4.4.2 Aus Sicht der Telekom Technik GmbH ist aufgrund von wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

- 4.4.3 Mindestens drei Monate vor Baubeginn sollte ein rechtzeitiger Kontakt mit dem zuständigen Ressort (Produktion Technische Infrastruktur Offenburg, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg) hergestellt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) eingeleitet werden können.
- 4.4.4 Die Deutsche Telekom Technik GmbH orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.
- 4.5 Stromversorgung**
- 4.5.1 Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden.
- 4.5.2 Zur Kabelverlegung ist der SYNA GmbH ein eingemessener Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist, vorzulegen.
- 4.5.3 Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Die Kosten sind vom Erschließungsträger zu übernehmen.
- 4.5.4 Bei Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten gibt die StVO folgende Sicherheitsabstände vorgibt: 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.
- 4.5.5 Wird das Neubaugebiet endausgebaut, werden die Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke verlegt. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, bitte beachten Sie die Sicherheitsvorschriften. Genaue Kabellagepläne erhalten Sie unter [www.syna.de](http://www.syna.de) (Zentrale Bauauskunft).
- 4.5.6 Die SYNA GmbH bitte um rechtzeitige Mitteilung des Beginns der Erschließungsarbeiten sowie der damit beauftragten Firma, damit geprüft werden kann, ob diese Firma die Kabelleitungen der SYNA GmbH mitverlegen kann.
- 4.5.7 Vor Baubeginn sind von der bauausführenden Baufirma die aktuellen Bestandsunterlagen bei der Abteilung RSDT-F-ID / Planauskunft der Syna GmbH einzuholen oder unter [www.syna.de](http://www.syna.de) Zentrale Planauskunft abzurufen.
- 4.6 Abfallentsorgung**
- 4.6.1 Auf den ggf. eingeschränkten Entsorgungsservice von Seiten des Landratsamtes Ortenaukreis Abteilung für Abfallwirtschaft wird hingewiesen. Von Seiten der Stadt Rheinau wird gegenüber den Anwohnern eine ggf. erforderliche Bereitstellung der Abfallbehälter, z.B. an der Dorfstraße, zur Abholung als zumutbar erachtet. Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) in eine mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

- 4.6.2 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.7 Abwasserentsorgung**  
Um Fehleinleitungen zu verhindern, sind die zukünftigen Bewohner des Gebietes über den korrekten Umgang mit Schmutzwässern im Trennsystem zu unterrichten.
- 4.8 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen nach Angaben des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**
- 4.8.1 Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
- 4.8.2 Es ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
- 4.8.3 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 4.8.4 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- 4.8.5 Es ist sicherzustellen, dass keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
- 4.8.6 Es ist sicherzustellen, dass bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.
- 4.8.7 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.
- 4.8.8 Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.
- 4.8.9 In den hochwassergefährdeten Gebieten ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Zudem sind Aspekte der Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu berücksichtigen.
- 4.8.10 Im Internet sind über das umfassende Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: <http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten/BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibelbf.pdf>

#### 4.9 Grundwasser

4.9.1 Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die amtlichen Grundwassermessstellen 104/112-1. Für diese Grundwassermessstelle wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1970 bis 2016 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
104/112-1	122,40 (am 06.03.1972)	123,35	124,55 (am 03.06.2013)

4.9.2 Diese Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

4.9.3 Zur Abschätzung der Grundwasserstände im Planungsgebiet sind zum nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenplänen zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

4.9.4 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.

4.9.5 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

#### 4.10 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 (4) WHG i. V. m. § 29 (2) und 3 WG verboten:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- in einem Bereich von 5 m der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
- in einem Bereich von 5 m die Nutzung als Ackerland ab dem 01.01.2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 12 von 14

mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

**4.11 Geotechnik**

4.11.1 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

4.11.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**4.12 Altlasten**

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



Stadt Rheinau, den 19.12.2018

Bürgermeister  
Michael Welsche

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Tel 0761/70875-0 www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Rheinau, den 21.12.2018

Bürgermeister


Rheinau, den 11.01.2019

Bürgermeister


**ANHANG : PFLANZENLISTE**

**Heimische Gehölze**

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

**Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus laevis	Flatterulme
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere

**Obstbaumarten:**

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Solitiergehölze u. Ziergehölze**

Amelanchier canadensis  
Viburnum lantana  
Cornus - Arten  
Buddleia davidii  
Deutzia spec.  
Forsythia  
Kolkwitzia  
Magnolia spec.  
Malus "Hillierie"  
Philadelphus spec.  
Spiraea spec.  
Syringa vulgaris  
Viburnum rhytidophyllum  
Juniperus communis  
Juniperus chinensis/sabina  
Ribes spec.  
Rosa spec.  
Caragana arborescens  
Prunus cerasifera „Nigra“  
Prunus sargentii  
Prunus serrulata „Kanzan“

Felsenbirne  
Wolliger Schneeball  
Hartriegel  
Sommerflieder  
Deutzien  
Forsythie  
Kolkwitzien  
Strauchmagnolien  
Zierapfel  
Pfeifenstrauch  
Spiersträucher  
Flieder  
Immergr. Schneeball  
Wacholder  
Nied. Wacholderarten  
Zierjohannisbeere  
Strauchrosen  
Erbsenstrauch  
Zierkirsche  
Zierkirsche  
Zierkirsche

**Niedrige Gehölze**

Hypericum calycinum  
Hypericum patulum  
Jasminum nudiflorum  
Lavandula angustifolia  
Lonicera pileata  
Potentilla fruticosa  
Rosa rugosa  
Rosa "Schneewittchen"  
Rosa "Swany"  
Symphoricarpos "Hancock"  
Spiraea albifolia/japonica  
Vinca minor/major

Johanniskraut  
Johanniskraut  
Winterjasmin  
Lavendel  
Böschungsmyrte  
Fünffingerstrauch  
Apfel- Rose  
Strauchrose  
Rose "Swany"  
Schneebeere  
Spierstrauch  
Immergrün

**Stauden und Gräser**

Avena sempervirens  
Centranthus ruber  
Geranium- Arten  
Hemerocallis- Arten  
Iris- Arten  
Aruncus dioicus  
Penissetum spec.  
Salvia nemorosa  
Sedum telephium  
Symphytum grandiflorum  
Verbascum densiflorum  
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer  
Spornblume  
Storchschnabel  
Taglilie  
Schwertlilie  
Geisbart  
Feldborstengras  
Salbei  
Große Fetthenne  
Beinwell  
Gr. Königskerze  
Sonnenhut

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Bestandssituation .....	2
1.4	Planungsrechtliche Situation .....	4
1.4.1	Regionalplan .....	4
1.4.2	Wohnbauflächenbedarf .....	4
1.4.3	Flächennutzungsplan .....	5
1.4.4	Bebauungspläne .....	7
1.5	Planverfahren.....	7
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3	Bauweise.....	13
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
3.5	Stellung baulicher Anlagen.....	14
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
3.7	Verkehrsflächen .....	14
3.8	Grünflächen.....	15
3.9	Hochwasserangepasste Bauweise .....	15
3.10	Ökologische Maßnahmen und Pflanzgebote .....	15
3.11	Leitungsrechte.....	16
4	IMMISSIONSSCHUTZ.....	16
5	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG .....	16
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	17
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	17
7.1	Dachgestaltung .....	18
7.2	Gestaltung unbebauter Flächen und Abstellplätze.....	18
7.3	Einfriedungen .....	18
7.4	Außenantennen und Freileitungen .....	18
7.5	Stellplatzverpflichtung .....	18
7.6	Umgang mit Niederschlagswasser .....	18
8	UMWELTBELANGE .....	19
8.1	Umweltbeitrag .....	19
8.2	Artenschutz .....	19
9	Ver- und Entsorgung.....	20
10	KENNZIFFERN .....	20
11	KOSTEN.....	20
12	BODENORDNUNG .....	20

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Rheinau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu alle aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Helmlingen-Süd“ im Stadtteil Helmlingen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf.

Bereits in der Vergangenheit wurden in Rheinau systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Gleichzeitig besteht in der Stadt Rheinau insbesondere von jungen Familien eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen. Ein Ziel der Stadt Rheinau ist es, weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so die Abwanderungen zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Rheinau deshalb im Stadtteil Helmlingen am westlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier bisher unbebaute Grundstücke für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung von benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen wie der benachbarten Sporthalle
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Gewässerschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Rheinniederungskanal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne frühzeitiger Beteiligung und ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

### **1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich**

Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich am westlichen Ortsrand von Helmlingen umfasst die Flst.Nrn. 71/1, 72/1 (teilweise) und 80 (teilweise). Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an gärtnerisch genutzte Privatgrundstücke. Südlich unmittelbar angrenzend befindet sich die Dorfstraße sowie ein öffentlicher Parkplatz, der vorwiegend von Gästen der dortigen städtischen Sporthalle (Rhein-Rench-Halle) genutzt wird. Westlich schließt das Plangebiet unmittelbar an die Böschungskante des Rheinniederungskanals an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Bestandssituation**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut und wird als öffentliche Grünfläche genutzt. Teilbereiche der Flst.Nr. 71/1 und 72/1 werden derzeit noch gärtnerisch genutzt.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 20

Durch das Plangebiet verlaufen fußläufige Verbindungen, die die rückwertigen Bereiche der privaten Grundstücke und einen Spielplatz erschließen. Zudem befindet sich nördlich des Geltungsbereiches in geringer Entfernung eine Versorgungsanlage des örtlichen Stromversorgers.

Westlich unmittelbar an den Planbereich grenzt der Rheinniederungskanal (Gewässer II. Ordnung), welcher auf beiden Böschungsseiten üppig begrünt ist. Der gesamte Bereich des Grünstreifens gehört zum offenlandkarierten Biotop „Röhricht entlang des Rheinseitengrabens westlich Helmlingen“.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle Google Earth)

## **1.4 Planungsrechtliche Situation**

### **1.4.1 Regionalplan**

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist Rheinau als Unterzentrum festgelegt. Auch wird Rheinau als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt (Siedlungsbereich). Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist jedoch nach Plansatz 2.4.1.2 (5) innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort (Freistett) oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.

Im Kernort (Freistett) werden ca. 9 ha Wohnbauland durch ein derzeit laufendes Bebauungsplanverfahren entwickelt. Da auch in den anderen Stadtteilen Rheinaus hohe Nachfrage an Wohnbauland besteht, beabsichtigt die Stadt Rheinau auch die anderen Stadtteile durch Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete zu stärken. Ziel der Stadt Rheinau ist es, in allen Stadtteilen im jeweiligen verhältnismäßigen Umfang Wohnbauland zu entwickeln. Da derzeit im Stadtteil Helmlingen Handlungsbedarf besteht, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland zu begegnen, wird diese Möglichkeit der Siedlungserweiterung und Arrondierung am westlichen Ortsrand von Helmlingen wahrgenommen.

Der Regionalplan stellt im Planbereich keine restriktiven Flächen dar. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sind auch die Grundsätze und Ziele des Regionalplans insbesondere zum Wohnbauflächenbedarf bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### **1.4.2 Wohnbauflächenbedarf**

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung des unmittelbaren Bedarfs an Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung Rheinaus im Stadtteil Helmlingen, wobei auf überschaubarer Fläche anknüpfend an bestehende Siedlungsbereiche bis zur topographischen Grenze des Rheinniederungskanals arrondiert werden soll, um der verstärkten Siedlungstätigkeit Raum zu geben.

Als Grundsatz der Raumordnung formuliert, wird der Stadt zur Bestimmung des Flächenbedarfes im Rahmen der Siedlungsentwicklung ein Zuwachs in Höhe von 0,45 % pro Jahr eingeräumt. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen.

Hieraus ergibt sich für einen Zeitraum von 5 Jahren unter der Annahme einer Bevölkerung von 11.250 EW (2016, Statistisches Landesamt) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 253 Einwohnern. Dies entspricht bei einer Dichte von 70 Einwohnern je Hektar einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,62 ha.

In der Stadt Rheinau sind insgesamt 161 Baulücken (Stand 2013; vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan 2025 S. 181) vorhanden, die zum großen Teil bereits seit langem bebaubar wären und von Seiten der Gemeinde trotz intensiver Bemühungen nicht aktiviert werden konnten. Diese umgreifen mit einer durchschnittlichen Baulückengröße von 460 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen in einer Höhe von insgesamt ca. 7,41 ha. Für einen Zeitraum von 15 Jahren wird üblicherweise eine Aktivierungsrate von 25 % der Baulücken angenommen. Im vorliegenden Fall beträgt der untersuchte Zeithorizont lediglich 5 Jahre. Für diese Spanne wird demnach eine voraussichtliche Aktivierungsrate der Baulücken von 8,33 % angenommen. Demnach ergibt sich ein Innenentwicklungspotential durch vorhandene Baulücken von: 7,41 ha x 8,33 % = 0,62 ha.

---

Wohnbauflächenbedarf gemäß Regionalplan	ca. 3,62 ha
Innenentwicklungspotentiale (Baulücken)	ca. -0,62 ha
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 3 ha</b>

---

Abzüglich des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von ca. 0,3 ha Wohnbauland entwickelt. Diese Größenordnung entspricht der regional-planerischen Bedarfsberechnung.

Da noch weitere Flächen nach § 13b BauGB entwickelt werden, soll der Flächennutzungsplan im Sinne eines adäquaten Flächentausch geändert werden.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich sowohl Grünflächen als auch Wohnbauflächen (geplant) dar. Zudem ist auf der Grünfläche ein Spielplatz und nördlich unmittelbar angrenzend eine Versorgungsanlage, die der Elektrizität dient, eingetragen. Ebenso sind der westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufende Rheinniederungskanal und dessen geschütztes Biotop ersichtlich. Östlich grenzt eine gemischte Baufläche an das Plangebiet. Südlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf (sportlichen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude). Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Da sich die Bebauungsplanaufstellung „Am Rheinniederungskanal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht aus dem FNP entwickelt, soll ein Bedarfsnachweis für die Wohnbaulandentwicklung erfolgen. Da noch weitere Wohngebiete in Rheinau entwickelt werden sollen, wird ein Flächentausch auf FNP-Ebene angestrebt. Dieser sogenannte „vereinfachte Flächentausch“ erfordert eine Flächennutzungsplanänderung, die nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen kann, sondern im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt werden muss.

Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, die im Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“ als allgemeine Wohngebiete festgesetzte Flächen von ca. 3.365 m<sup>2</sup> abzüglich der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans von Grünfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. In Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein kann das Bebauungsplanverfahren „Am Rheinniederungskanal“ i.S.d. § 13a (2) Nr. 2 BauGB zum Abschluss gebracht werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Der vereinfachte Flächentausch erfordert, dass gleichzeitig in mindestens gleichem Umfang Wohnbaufläche aufgegeben wird, die im geltenden Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind. Deshalb sollen die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen weiter nördlich auf dem Flst.Nr. 73 (ca. 648 m<sup>2</sup>) sowie die am südlichen Ortsrand vom Stadtteil Helmlingen gelegenen Flächen Flst.Nrn. 539, 540 und 541 (ca. 3.768 m<sup>2</sup>) in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt werden. Mit dem Verzicht auf insgesamt ca. 4.416 m<sup>2</sup> geplanter Wohnbaufläche kann das im Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“ geplante allgemeine Wohngebiet (ca. 3.365 m<sup>2</sup>) auf Flächennutzungsplanebene kompensiert werden.

Die drei Änderungsbereiche sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen.

<p>Ausschnitt: rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 mit rot markiertem Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Rheinniederungskanal“ (ohne Maßstab)</p>	<p>Deckblatt zur Flächennutzungsplanänderung (Stand: 13.11.2018)</p>
<p>Ausschnitt: rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)</p>	<p>Deckblatt zur Flächennutzungsplanänderung (Stand: 13.11.2018)</p>

#### **1.4.4 Bebauungspläne**

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs schließen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

#### **1.5 Planverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.631 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da das Plangebiet kein Natura 2000-Gebiet tangiert. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ist mit der geplanten Fortführung der bestehenden Siedlungsfläche durch weitere Wohnbebauung, die sich in das Ortsbild einfügt, diese Voraussetzung erfüllt.

Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wurde nach erfolgter Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung vom zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Die im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf zur 1. Offenlage berücksichtigt. An Stelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung ein Umweltbeitrag beigefügt.

Aufgrund der zur 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden die Bauvorschriften teilweise modifiziert. Zudem wurde aufgrund immissionsschutzrecht-

licher Anregungen die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro FICHTNER Water & Transportation GmbH überarbeitet, der Geltungsbereich nach Süden in Richtung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes um ca. 5 m vergrößert und damit auf die Erweiterung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes verzichtet. Ebenfalls vor dem Hintergrund eines vorsorglichen Immissionsschutzes wurden im Entwurf zur Offenlage die südlichen Baufenster in Richtung Norden abgerückt.

Der geänderte Entwurf wurde in einer 2. Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erneut offengelegt.

17.02.2016	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Rheinniederungskanal“.
17.02.2016	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Rheinniederungskanal“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
07.03.2016 – 07.04.2016	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 07.03.2016 mit Frist bis 07.04.2016	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
02.08.2017	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Rheinniederungskanal“ und beschließt die Durchführung der 1. Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
21.08.2017 - 22.09.2017	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 03.08.2017 mit Frist bis 11.09.2017	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
18.04.2018	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Am Rheinniederungskanal“ und beschließt die Durchführung der erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
07.05.2018 - 08.06.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
Anschreiben vom 04.05.2018 mit Frist bis 08.06.2018	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
19.12.2018	Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtl. Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Da die im Kapitel 1.1 erläuterten Entwicklungsziele bereits in diesen städtebaulichen Entwurf eingeflossen sind, dient der städtebauliche Entwurf im Bebauungsplanverfahren auch als konzeptionelle Grundlage.

Der Entwurf greift das örtliche Siedlungsgefüge auf und schließt die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Rheinniederungskanal am westlichen Ortsrand von Helmlingen.

Die Grundstücke bieten ausreichend Raum für freistehende Einfamilienhäuser. Damit wird der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen.

Die westliche Grenze des Plangebietes wird bestimmt durch einen 11 m breiten Grünstreifen. Dieser berücksichtigt zum einen potenzielle artenschutzrechtliche und gewässerschutzrechtliche Konflikte. Zum anderen dient der Grünstreifen als Ortsrandeingrünung bzw. als harmonischer Übergang vom Siedlungskörper zum Gewässer bzw. zur freien Landschaft.

Der Wendebereich im Norden des Plangebietes ist gleichzeitig ein verkehrsberuhigter Bereich. Diese Platzfläche bietet hohe Raumqualität und verknüpft die Erschließungsstraße mit dem Fußweg. Damit besteht insgesamt eine gute Anbindung an den Grünraum und an die vorhandene Naherholung. Die 3 m breite Fortführung in Richtung Norden sichert die Fußläufigkeit im Plangebiet sowie die Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge.

Des Weiteren ist geplant den bestehenden Spielplatz nach Süden außerhalb des Geltungsbereichs zu verlagern, was angesichts der damit entstehenden Nachbarschaft zur städtischen Sporthalle vorzugswürdig ist. Zudem ist die Erschließung des Spielplatzes ohne Aufwand bereits durch den bestehenden Parkplatz und die Anbindung an die Dorfstraße gesichert.



Städtebaulicher Entwurf Stand Satzungsbeschluss (ohne Maßstab)

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind sehr flächenintensiv und würden benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zudem generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu Störungen führen würde.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen und der Wandhöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung.

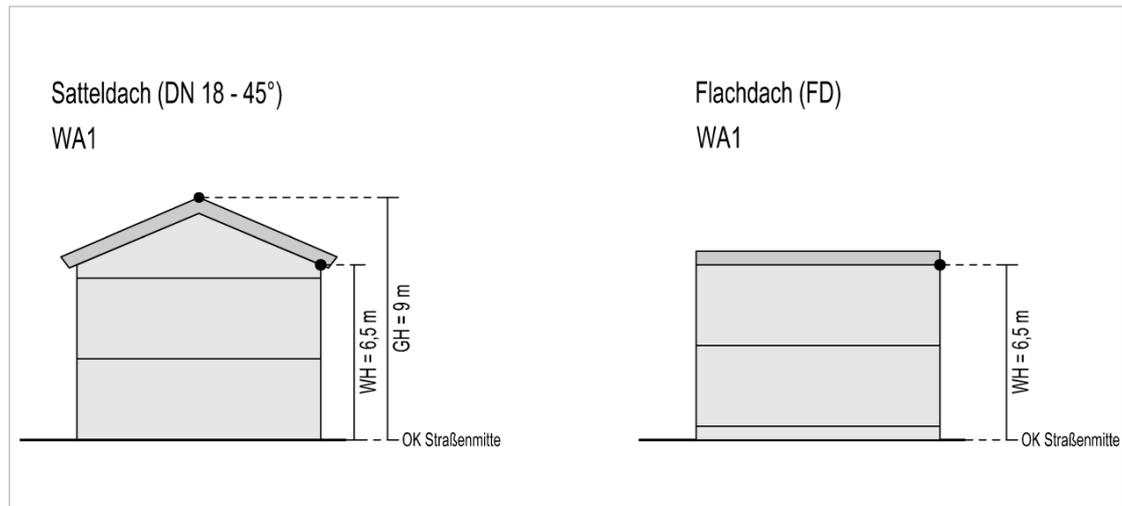
Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 sichert eine für Wohngebiete angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung sowie günstige Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse. Zudem sichert sie die Kleinteiligkeit am Ortsrand und führt die dortige vorhandene städtebauliche Struktur fort. Darüber hinaus soll an dieser Stelle mit Rücksicht auf die freie Landschaft zielführend die Obergrenze nicht ausgeschöpft werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen kleinteilige freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Die Kleinteiligkeit wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sichergestellt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, die unter Berücksichtigung der Geschossigkeiten bei 9 m liegen. Die Höhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung und werden den aktuellen architektonischen und technischen Anforderungen gerecht. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die Straßenoberkante. Aufgrund der bestehenden umliegenden Straßen, an die angeschlossen wird, und dem ebenem Gelände sind die Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

Um den Charakter der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung zu gewährleisten, wird die Wandhöhe auf maximal 6,50 m begrenzt. Damit werden bei Gebäuden mit Flachdach unerwünscht hohe Wandflächen vermieden. Ziel ist es, zu massive Wandhöhen zu unterbinden. Beispielsweise sind Gebäude mit Flachdach und einer Wandhöhe von 9 m, welche vergleichsweise dominant in Erscheinung treten würden, unzulässig.



Schematischer Gebäudeschnitt

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) zum Schutz des Grundwassers nicht unterschreitet. Untergeschosse, Räume, Aufzugsunterfahrten etc. sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen. Bei hochstehendem Grundwasser muss die geplante Bebauung (Tiefgarage) entsprechend angepasst werden.

### 3.3 Bauweise

Die gewachsene Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine lockere und heterogene Bebauung, wobei die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern überwiegt.

Im Plangebiet werden am Bestand orientiert nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen. Die offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkreten Festsetzungen von GRZ, GFZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch die festgesetzten großzügigen Baufenster den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

Die Baufenstertiefen gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone,

Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne). Damit werden über die Baugrenzen hinaus weitere Spielräume ermöglicht.

Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse auch bei ökonomischen Straßenquerschnitten.

### **3.5 Stellung baulicher Anlagen**

Um an der vergleichsweise eng bebauten Stichstraße einen klaren Straßenraum zu definieren, sollen hier die Hauptgebäude eine nach Süden bzw. Südosten ausgerichtete Traufständigkeit aufweisen. Damit den Bauherren ein gewisser Spielraum bleibt, wird eine Abweichung von bis zu 10° zugelassen.

### **3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der Baufenster zulässig, allerdings zur Sicherung des örtlichen Erscheinungsbildes nur bis zur rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche. Für Grundstücke in Ecksituationen ist die Seite maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass mindestens eine Grundstückseite als Gartennutzung von Stellplätzen freigehalten bleibt. Im Zusammenhang mit den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten können so die Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Standorte von Garagen, Carports und Stellplätzen eindeutig und im Quartier einheitlich geordnet geregelt werden.

Garagen- bzw. Carportöffnungen müssen zudem von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies gilt auch für parallel zur Erschließungsstraße stehenden Garagen bzw. Carports. Damit soll sichergestellt werden, dass ein vor der Garage bzw. vor dem Carport parkendes Auto nicht auf die Erschließungsstraße hinausragt. Darüber hinaus müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von 1 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch werden auch der Schutz des Ortsbilds und die Freihaltung guter Raumverhältnisse sichergestellt.

Nebenanlagen werden bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m<sup>3</sup> auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Hierdurch wird verhindert, dass große Nebenanlagen die freien Gartenbereiche beeinflussen.

### **3.7 Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Baugrundstücke ist aufgrund der geplanten Erschließungsstraße, welche an die bestehende Dorfstraße anbindet, sowie durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ausreichend gesichert.

Die Planstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 4 m bzw. 5,50 m festgesetzt.

Aufgrund der Dimensionierung des verkehrsberuhigten Bereichs sowie aufgrund der eingeschränkten Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße wird gegenüber den Anwohnern eine ggf. erforderliche Bereitstellung der Abfallbehälter an der Dorfstraße als zumutbar erachtet. Dies bedeutet für die Anwohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter an der Dorfstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Um zu verhindern, dass die Baugrundstücke im Süden vom südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz erschlossen werden und damit der Parkplatz zweckentfremdet wird, werden hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit ist die Zufahrt vom Parkplatz aus bauplanungsrechtlich unzulässig.

### **3.8 Grünflächen**

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird eine grüne Fuge zwischen der Wohnbebauung und dem Rheinniederungskanal geschaffen. Diese hat gleich mehrere Funktionen. Zum einen dient der Grünstreifen als von Bebauung frei zu haltende und damit ökologische Pufferzone zwischen den Baufenstern und dem angrenzenden Bachlauf. Zum anderen dient er als harmonischer Übergangsbereich von der Siedlungsfläche zur offenen Landschaft am westlichen Ortsrand von Helmlingen, was dem Ziel einer Ortsrandeingrünung entspricht.

Dabei wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz im baurechtlichen Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschung-Oberkante.

Die Fläche des Gewässerrandstreifens dient der gewässerökologischen Verbesserung des Rheinniederungskanals bzw. dem Schutz des offenlandkartierten Biotops und dessen Baumbestand. Zum Erhalt dieses Schutzes wird der Gewässerrandstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ufergehölz festgesetzt.

### **3.9 Hochwasserangepasste Bauweise**

Aufgrund der Lage des Plangebiets im HQextrem sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn (vgl. Kapitel 5).

### **3.10 Ökologische Maßnahmen und Pflanzgebote**

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Die textlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich und zum anderen zur ökologischen Ausgestaltung des Plangebietes.

### **3.11 Leitungsrechte**

Im Bereich des Plangebiets befinden sich Stromleitungen des örtlichen Versorgungsträgers. Diese Kabeltrassen verlaufen von der Dorfstraße durch das Plangebiet zur Trafostation auf dem Flst.Nr 80 sowie von der Trafostation durch das Plangebiet in Richtung Osten zu der dortigen Bestandsbebauung.

Zur Sicherung der Stromkabeltrassen, welche von der Trafostation in Richtung Osten verlaufen, ist die Fläche L1 zugunsten der Versorgungsträger mit einem Leitungsrecht belastet. Die übrigen Kabeltrassen durchqueren im Randbereich das dortige Baufenster und können bei Bedarf auf Kosten des späteren Bauträgers verlegt werden.

## **4 IMMISSIONSSCHUTZ**

Aufgrund der südlich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindlichen Rhein-Rench-Halle wurden vom Ingenieurbüro FICHTNER Water & Transportation GmbH aus Freiburg die Lärmeinwirkungen im Plangebiet ermittelt und bewertet. Die Untersuchung umfasste den Sportlärm der Rhein-Rench-Halle mit den jeweils anliegenden Parkplätzen. Weiterhin waren bezüglich des Freizeitlärms Veranstaltungen in der Gaststätte und auf dem Parkplatz der Rhein-Rench-Halle Bestandteil der Untersuchung.

Für den Sportlärm wurden drei Regelfälle (Trainingsbetrieb des Handballvereins an Werktagen, Spieltag an Werktagen und an Sonntagen) für die Rhein-Rench-Halle geprüft. Bei allen drei Fällen ist mit einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung an den Immissionsorten im Plangebiet zu rechnen.

Für den Freizeitlärm wurden beispielhaft zwei Veranstaltungen mit hoher Besucherzahl und allen dazugehörigen Schallquellen überprüft. Für häufige Festveranstaltungen wurden als intensivste Nutzung aufgrund der höchsten zu erwartenden Gästezahl Hochzeiten ausgewählt. Weiterhin wurde als seltenes Ereignis im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie eine Untersuchung der jährlich stattfindenden Veranstaltung des Ferienschliffdi vorgenommen.

Hinsichtlich des Ferienschliffdi ist nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen, da die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse unterschritten werden. Als lautesten Veranstaltungsfall wurden Hochzeiten überprüft. Auch hier ergaben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Die künftige Nachbarschaft von Wohnen und Freizeit- bzw. Sportnutzung der Rhein-Rench-Halle ist demnach verträglich.

Ferner wurden vorsorglich die südlichen Baufenster in Richtung Norden abgerückt und auf die Erweiterung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes verzichtet.

## **5 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG**

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor. Jedoch werden die Planflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa

Brücken oder Durchlässen. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf eine Kennzeichnung des HQextrem verzichtet, da das gesamte Plangebiet vom HQextrem betroffen ist.

Die Bebauung eines hochwassergefährdeten Gebiets (HQextrem) zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

Im hochwassergefährdetem Gebiet (HQextrem) sind bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Zudem sind Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen so zu errichten oder betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die private Hochwasservorsorge in der Eigenverantwortung des Bauherrn liegt.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

## 6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die geplante bauliche Nutzung werden bisher öffentliche und private Grünflächen in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im ge-

samtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

### **7.1 Dachgestaltung**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Bestand der näheren Umgebung und regeln nicht nur die Hauptgebäude, sondern zur einheitlichen Gestaltung auch die Garagen und Carports. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden, in welches sich auch Garagen und Carports integrieren.

Allerdings ist dies auch bei einem Flachdach in Verbindung mit einer gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvollen Begrünung gegeben.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund Ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden erlangt, weshalb sie am Gebäude zulässig sind. Zur Freihaltung der Gartenfläche werden sie jedoch außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

### **7.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abstellplätze**

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso müssen Abstellplätze zum Schutz des Ortsbildes optisch abgeschirmt und begrünt werden.

### **7.3 Einfriedungen**

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung an den jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt. Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene Einfriedungen und Stacheldraht zu sämtlichen Grundstücksgrenzen ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen. Zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Hinterpflanzungen in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

### **7.4 Außenantennen und Freileitungen**

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

### **7.5 Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll damit vermieden werden.

### **7.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH wurde ein Entwässerungskonzept „Erschließung des Baugebietes – Erläuterungsbericht“ erarbeitet. Die darin

enthaltenden Berechnungen und Bewertungen sind für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren maßgebend.

Dementsprechend wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Baugebiete und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in offenen Rinnen bzw. über Pflastermulden abgeleitet. Aufgrund der derzeit vorliegenden voraussichtlichen Grundwasserstände wird von einer dezentralen Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken abgesehen. Eingeleitet wird das Niederschlagswasser von offenen Rinnen in ein Rückhaltebecken. Zur Sicherung der Entwässerung werden die Rinnen auf öffentlichen Flächen angelegt. Die im Entwässerungskonzept berechnete Dimensionierung des Rückhaltebeckens für ein fünfjähriges Regenereignis beträgt 70 m<sup>3</sup>. Der Drosselabfluss beträgt 7 l/s. Im Zuge der Erschließungsplanung kann dieses Regenrückhaltebecken innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Regenwasserrückhaltung errichtet werden. Der Gewässerrandstreifen des Rheinniederungskanals wird dabei nicht in Anspruch genommen. Vorfluter ist der Rheinniederungskanal.

Da die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden, ist nicht mit einer Verschmutzung des Oberflächenwassers zu rechnen. Auf eine Regenwasserbehandlung kann daher verzichtet werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße eingeleitet werden. Wegen der geringen Tiefenlage des Schmutzwasserkanals ist ein Hebewerk erforderlich.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Umweltbeitrag**

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abgesehen werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten in Freiburg ein Umweltbeitrag erarbeitet. Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

### **8.2 Artenschutz**

Das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH aus Walldorf hat eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie erstellt. Darin heißt es im Wesentlichen, dass durch die Berücksichtigung konfliktvermeidender Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Individuen von Fledermäusen sowie Töten und Verletzen von Brutvögeln beziehungsweise Beschädigen und Zerstören ihrer Entwicklungsformen) und des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störung des Brutgeschäfts und der Jungenaufzucht von Brutvögeln) vermie-

**BEGRÜNDUNG**

Seite 20 von 20

den werden können. Im Falle eines Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind daher Fledermauskästen anzubringen. Zudem wurde vom selben Büro eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Insgesamt kann das vorhabenbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.

Die in der Studie genannten artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen V1 (zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung), V2 (Kontrolle der zu rodenden Bäume nach Fledermausquartieren) und A1 (Anbringen von Kunstquartieren falls Kontrolle positiv war) wurden in den Hinweiskatalog der Bebauungsvorschriften aufgenommen.

**9 VER- UND ENTSORGUNG**

Für die Erschließung mit Trinkwasser sind die Stadtwerke Rheinau, Wasserversorgung zuständig. Das Baugebiet kann an das bestehende Netz in der Dorfstraße angeschlossen werden.

**10 KENNZIFFERN**

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	4.075 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (inkl. Entwässerungsrinnen)	ca.	1.831 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		
▪ Erschließungsstraße	ca.	609 m <sup>2</sup>
▪ Verkehrsberuhigter Bereich	ca.	444 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>6.959 m<sup>2</sup></b>

**11 KOSTEN**

Da das Plangebiet nicht vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann, entstehen neben den Kosten für das bauplanungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten), hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes.

**12 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung erforderlich. Die Neueinteilung der Flurstücke könnte über eine vereinfachte Umlegung nach § 80 BauGB realisiert werden.

Stadt Rheinau, den

19.12.2018

~~21.12.2018~~

Bürgermeister  
Michael Welsche



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser