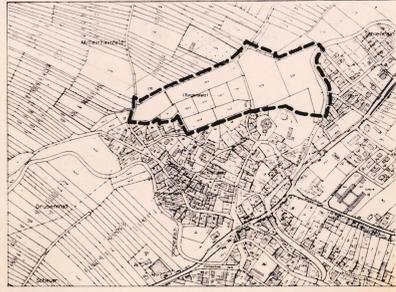


ÜBERSICHTSPLAN M. 1:6000



ZEICHNERKLÄRUNG

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET, WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- M1** MISCHEGEBIET, M1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- GRÜNFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ZWECKBESTIMMUNG LT. EINSCHRIB
- GRÜNFÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSLÄCHEN
- VERKEHRSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- GEHEG/RADWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - WOHNRASSE BZW. LT. EINSCHRIB (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- FLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) SICHTFLÄCHEN
- PFLANZGEBOT, BÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN - TRAFOSTATION (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- BAUMWEISE
- 0 = OFFENE BAUMWEISE
- FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VERKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND, (SETZUNGSEMPFLINDLICHER BAUGRUND) NUTZUNGSCHLÜSSEL

1	2	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
3	4	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
5	6	5 = MAX. TRAUFGHÖHE TH	6 = BAUMWEISE
7		7 = SONSTIGE FESTSETZUNGEN (DACHNEIGUNG ETC.)	

- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTERPLAN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT

RHEINAU-RHEINGEBIET
BEBAUUNGSPLAN
"RINGELPLATZ"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSBLICKE BEKANNTMACHUNG
DEN 18. JULI 1991

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ORTSBLICKE BEKANNTMACHUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
MIT § 4 ABS. 1 GO
DEN 18. JULI 1991

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.86

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADTGEBIENE ÜBEREINSTIMMT.

RECHTSKRÄFTIG
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU HUSSERL + FISCHER
GÜNTERTALSTR.32, 7800 FREIBURG, TEL.0761/706174
M= 1:500
BU / HO
22.02.1991



VOM 22. MAI 1991
AM 31. JUNI 1991

AM 13. FEB. 1992

VOM 18. SEP. 1990
BIS 31. AUG. 1990

AM 01. JUNI 1991

VOM 20.3.92 (21.4.1991)

VOM

DER BÜRGERMEISTER

3

4

Zugehörig zur Satzung vom

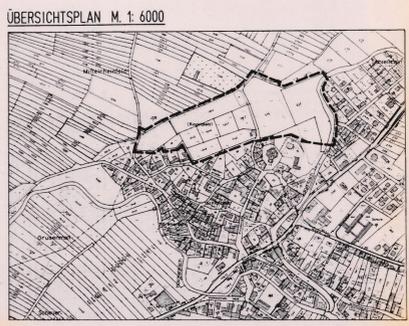
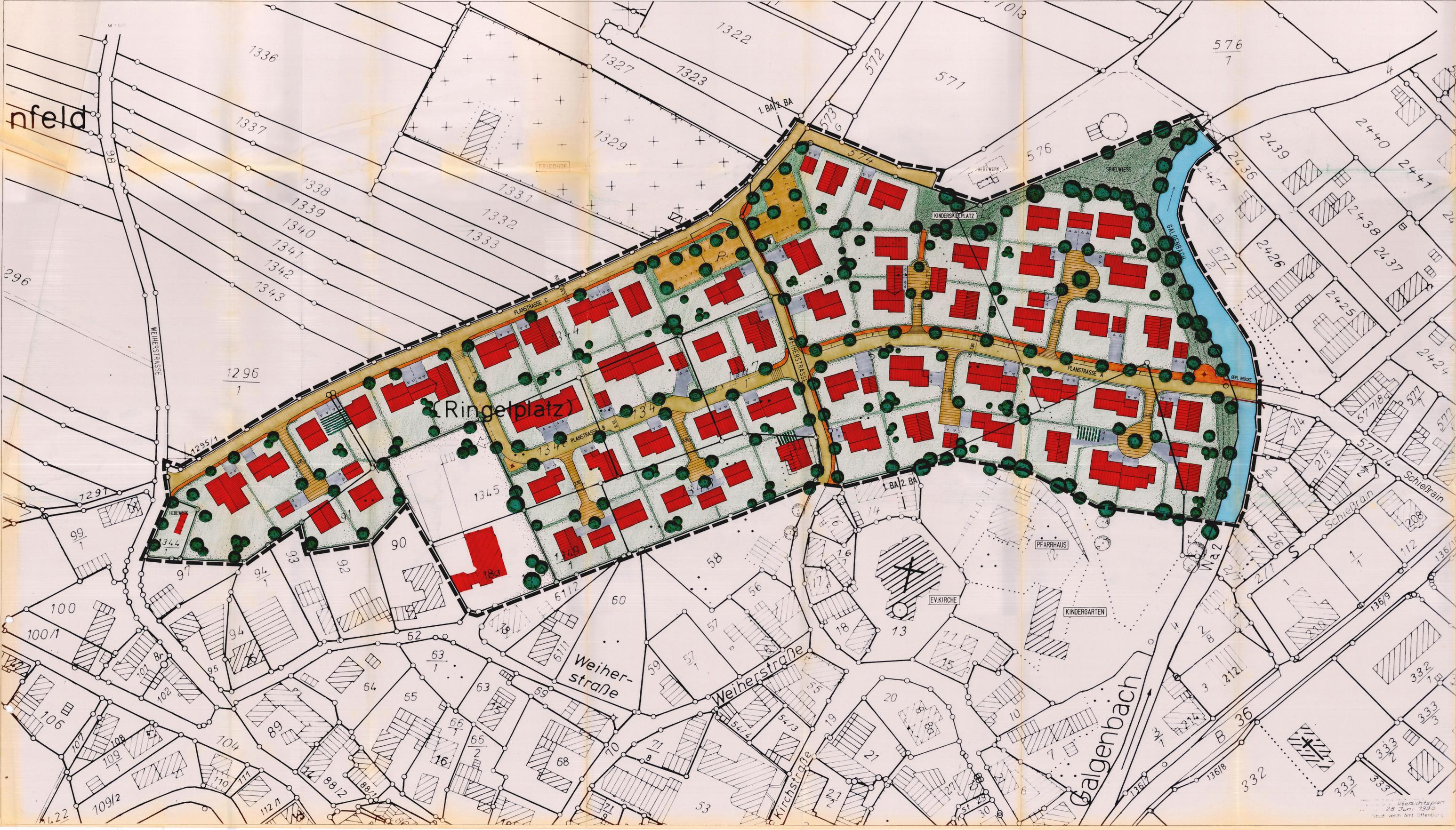
01. Juli 1991

Königsberg, den 03. MRZ. 1992

Lehrstuhl für Ortsaufkreise

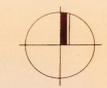


Handwritten signature



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- GELTUNGSBEREICH
 - BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
 - GEPLANTE GEBÄUDE
 - ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
 - GEHWEG/RADWEG
 - WOHNSTRASSE
 - GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH
 - ANPFLANZUNG
 - ZUFAHRT/HOFFLÄCHE PRIVAT

RHEINAU-RHEINFISCHHOFHEIM
 BEBAUUNGSPLAN
 "RINGELPLATZ"
 GESTALTUNGSPLAN



S a t z u n g

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ringelplatz" im Stadtteil Rheinbischofsheim

Der Stadtrat von Rheinau hat am den Bebauungsplan "Ringelplatz" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geä. am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBl I. S. 833)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL S. 770) geä. am 22.02.1988 (GBL. S. 55)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBL S. 675)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 Stand 22.08.1990
2. den "Schriftlichen Festsetzungen" vom 22.08.1990

Der Satzung beigefügt ist:

1. eine "Begründung" vom 22.08.1990
2. ein "Gestaltungsplan" M. 1 : 500 vom 22.08.1990

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebaungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 01. Juli 1991.....



.....
Bürgermeister

Fertigung: 3
Anlage: 3
Blatt: 1-6

Schriftliche Festsetzungen

LPD 83
BauNVO 20

zum Bebauungsplan "Ringelplatz" im Stadtteil Rheinbischofsheim
der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO
 - 1.2 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß den Eintragungen im Plan.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan. Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. - ÜBF -
4. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Wohngebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen (Baufenster) angeordnet werden.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, spielende Kinder, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen. Der Bereich wird begrünt und möbliert. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

- 6.2 Innerhalb der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" - Parkplatz - ist die Anlage eines Parkplatzes vorgesehen.
Der Bereich ist einzugrünen. Gegenüber dem Eingang zum Friedhof ist die Erstellung einer kleinen Platzanlage vorgesehen. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.
- 7.2 Auf dem als Grünfläche ausgewiesenen Kinderspielplatz sind Spielgeräte, Anpflanzungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung vorgesehen.
- 7.3 Auf der Grünfläche - "Hebeanlage" - im Westen des Plangebietes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die der vorgesehenen Nutzung nicht widersprechen.
- 7.4 Über die öffentlichen Grünflächen längs des Galgenbaches und die angrenzende "Spielwiese" werden öffentliche Wege (befahrbar) geführt. Sie dienen auch der Sicherung der Zugänglichkeit des Gewässers (Unterhaltung) und der Erschließung der außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Grundstücksteile östlich des Pfarrhauses.
8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 8.1 Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und den Vorgärten der Privatgrundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume (z. B. Ahorn, Linde, Kastanie) anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind zulässig.
- 8.2 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.
- 8.3 Der öffentliche Parkplatz und die kleine Platzanlage im Bereich des Friedhofes sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Vor Ausführung sind entsprechende Detailpläne zu erarbeiten.
- 8.4 Je Baugrundstück ist ein großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) unter Beachtung nachbarrechtlicher Belange anzupflanzen.

8.5 Längs des Galgenbaches sind auf den öffentlichen Grünflächen ergänzende Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandene gewässerbegleitende Vegetation am Galgenbach ist dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen (Straßen etc.) Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im gesamten Planungsgebiet muß mit setzungsempfindlichem Baugrund (früherer Altrheinarm) gerechnet werden. Es sind entsprechende bauliche Vorkehrungen (Gründung) zum Schutz gegen Setzungen vorzusehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen

1.1 Die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird mit maximal 4,50 m festgelegt.

Die Traufhöhe wird ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemessen.

1.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Traufhöhen einheitlich auszuführen.

→ befristet
4,80 m
gan.
§ 31(2) Nr. 2
BauGB

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Fassaden

2.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellfarbene Farben zu verwenden. *(m.E. zu unbestimmt)*

2.1.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Sockelhöhen einheitlich zu gestalten.

2.2 Dachgestaltung *(Hauptbaukörper) → gilt nicht für untergeordnete Überdachungen wie Hauptbaukörper! → WD, TD, WS mit H. Müller mit Ausnahme*

2.2.1 Es sind generell nur Satteldächer zulässig. Walmdächer und Pultdächer können zugelassen werden. Verschiedene Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben. *gen. § 31(4) BauO, da § 31 an dieser Ausnahme verstößt!*

Walmdächer und Pultdächer sind auf den Grundstücken, die an die Weiherstraße grenzen, nicht zulässig.

2.2.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 26° - 43° festgesetzt.

Abweichend hiervon sind auf Grundstücken, die an die Weiherstraße grenzen, nur Dachneigungen von 38° - 48° zulässig.

2.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen einheitlich auszuführen.

2.2.4 Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

2.2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,0 m betragen. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mindestens 36° zulässig.

Abweichend hiervon sind Dacheinschnitte auf Grundstücken, die an die Weiherstraße grenzen, nicht zulässig.

2.2.6 Dachvorsprünge bis 0,60 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. ||

2.2.7 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

2.3 Nebenanlagen und Garagen

2.3.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Freistehende Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

2.3.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptkörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht. *→ Carport nicht geregelt!*
Flachdächer auf Garagen können als Ausnahmen zugelassen werden. Sie sind dann einzuzugrünen. *→ HD auf freistehender Ga analog 2.2.1 als Ausnahme § 31(4) BauVO*

Im Bauantrag ist für jede Wohneinheit der Nachweis für mindestens zwei Stellplätze oder Garagen zu erbringen. D

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 1,0 m über OK-Gehweg/ Fahrbahn zulässig. Die Einfriedigungen sind als lebende Hecke (z. B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun, der zu begrünen ist, auszuführen.

3.2 Die von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

C Hinweise

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines Immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Grundwasser

Bei allen baulichen Maßnahmen insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Fernmeldeamt Offenburg zu koordinieren. Dem Fernmeldeamt sind geplante Maßnahmen so früh wie möglich anzuzeigen.

Denkmalpflege

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

Gewässer

Für die geplante Brücke über den Galgenbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 76 WG erforderlich.

Baugrund

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Altarm des Rheins, so daß eventuell mit setzungsempfindlichem Baugrund gerechnet werden muß.

Freiburg, den 01. Juli 1991

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg


.....
Planer

Rheinau, den 1. JULI 1991



(Oberle)
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

01. Juli 1991

Offenburg, den 03. MRZ. 1992

Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]

1991 JUL 11

(bisdj)
1991 JUL 11



[Handwritten signature]

Fertigung: 3
Anlage: 2
Blatt: 1-7

Begründung

zum Bebauungsplan "Ringelplatz" im Stadtteil Rheinbischofsheim der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vor über 10 Jahren wurde vorgesehen, die jetzt überplanten Flächen als künftige Baugebiete vorzusehen.

Durch die Lage des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe der Ortsmitte (Rathaus, Kirche) und den hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen, eignet sich die Fläche besonders für eine Wohnbebauung. Die Neuanlage von "isolierten" Neubaugebieten ohne Infrastruktureinrichtungen wird dadurch vermieden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird insbesondere unter Berücksichtigung des längerfristig vorgesehenen neuen Straßenanschlusses an die Hauptstraße, des angrenzenden Friedhofes und der Führung von Entwässerungsleitungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

2. Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau entwickelt.

Der Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet größtenteils Wohnbauflächen aus. Abweichend hiervon werden im Westen des Planungsgebietes im Anschluß an die bestehende Bebauung Mischbauflächen als Übergangszone ausgewiesen.

Die Bauflächen wurden gegenüber dem FNP nach Westen geringfügig erweitert. Dies wurde in der laufenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 5,84 ha. Es liegt am Ortsrand des Stadtteiles Rheinbischofsheim der Stadt Rheinau.

Das Planungsgebiet wird eingefaßt durch die Bebauung nördlich der Weiherstraße, die beiden Hebewerke, den Friedhof und den Galgenbach.

Im Anschluß an die vorhandene Bebauung südwestlich des Planungsgebietes mit teilweise gewerblichen Betrieben werden die Bauflächen als Mischgebiet ausgewiesen, um eine Übergangszone zu den "Allgemeinen Wohngebieten" zu erhalten.

Entlang des Galgenbaches im Osten wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Über diese Grünfläche wird ein Weg geführt, der das Bachufer für die Gewässerunterhaltung erschließt und außerdem als Verbindung zu dem außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Kindergarten dient.

Die zentral gelegene Weiherstraße verbindet Kirche und Friedhof. Dem Friedhof vorgelagert wird ein öffentlicher Parkplatz für Friedhofsbesucher und eine kleine Platzanlage. Dadurch können auch die vorzusehenden Regelabstände zwischen Gräbern und Wohngebäuden eingehalten werden.

Da es sich um ein größeres Neubaugebiet handelt wird im Nordwesten ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Außerdem werden in diesem Bereich Flächen zwischen Hebewerk und Galgenbach als Grünflächen ausgewiesen, um weitere Spielmöglichkeiten für Kinder bereitzustellen.

Zugelassen wird eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen. In Verbindung mit der Festsetzung einer Höhenbegrenzung (max. Traufhöhe) wird ein weitgehender Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht; ein insgesamt aber 1-geschossiges Erscheinungsbild sichergestellt.

Gestalterische Festsetzungen werden nicht zu eng gefaßt. Vorgegeben werden soll lediglich ein "Gestaltungsrahmen" innerhalb dessen den Bedürfnissen der Bauherrn entsprechend die Gebäude zu errichten sind. Als zusammenfassendes, verbindendes Element werden Maßnahmen zur äußeren und inneren Eingrünung des Baugebietes getroffen.

Längs der zentralen Weiherstraße wird eine steilere Dachneigung festgesetzt, da diese Straße als Fortsetzung/Verbindung des Ortskerns zum Friedhof auch städtebaulich die Zugehörigkeit zum Ortskern unterstreichen soll.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines früheren Altrheinarmes. Bei der Bebauung - insbesondere der Gründung - sind die geologischen Gegebenheiten zu berücksichtigen und bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude (Setzungen, Grundwasser) zu treffen.

Das Gelände wird - insbesondere im Bereich des bisherigen "Weiher" - aufgefüllt, um die Ableitung des Oberflächenwassers sicher stellen zu können. Deshalb werden auch die Straßen und Wege höher gelegt.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des 1. Bauabschnittes erfolgt über die Planstraße B und die Weiherstraße sowie über die am westlichen Rand des Planungsgebietes bestehende Straße.

Mit Realisierung des 2. Bauabschnittes östlich der Weiherstraße ist die Fortführung der Planstraße A über den Galgenbach und damit die Anbindung an den "Schießrain" und die B 36 (Hauptstraße) vorgesehen.

Die Stichstraßen werden als Wohnstraßen ausgewiesen ebenso wie die Planstraße B. Der vorhandene Feldweg (Planstraße C) an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes soll ebenfalls im Charakter einer Anliegerstraße ausgebaut werden (einseitiger Gehweg, Tiefbord bzw. Rinnen). Die Weiherstraße stellt nach Realisierung der zusätzlichen Anbindung an die B 36 im Osten lediglich eine direkte Verbindung zum Ortskern sicher.

Mit Ausnahme von Planstraße A ist vorgesehen, niveaugleiche Mischverkehrsflächen anzulegen. Die Stichstraßen erhalten den Charakter von halböffentlichen Vorzonen (Hofbereiche) für die Anlieger.

Um sicherzustellen, daß ausreichende Parkmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken geschaffen werden und um den öffentlichen Straßenraum weitgehend von dem ruhenden Verkehr freizuhalten sind je Privatgrundstück mindestens 2 Stellplätze/Garagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze werden vor dem Friedhof und längs der Planstraßen A und B angelegt.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der Baugebiete erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes über die Weiherstraße an den in der Planstraße C verlegten Hauptsammler Rheinbischofsheim - Diersheim angeschlossen und dem Hebewerk im Norden des Planungsgebietes zugeführt.

Das Regenwasser wird vorläufig über den von der Weiherstraße nach Osten abzweigenden offenen Graben abgeführt. Mit Realisierung des 2. Bauabschnittes wird ein Regenwasserkanal in der Planstraße A verlegt werden.

Vor einer Bebauung des 2. Bauabschnittes (östlich Weiherstraße) wird die vorhandene Schmutzwasserleitung zwischen Pfarrhaus und Hebewerk zum Galgenbach hin verlegt. Außerdem wird im Bereich der zu dem geplanten Spielplatz führenden Stickerschließung eine Schmutzwasserleitung von der Planstraße A zum Hebewerk verlegt. Damit wird vermieden, daß Leitungsrechte auf Privatgrundstücken festgesetzt werden müssen.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung wird vor der Erschließung des Baugebietes ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt. Der Entwässerungsplan ist unter Berücksichtigung der Planung zur Regenwasserbehandlung im Stadtteil Rheinbischofsheim zu erstellen.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird sichergestellt (Entwässerungsplanung).

Das im Westen des Baugebiets befindliche Hebewerk ist geschlossen, so daß keine Geruchsbelästigungen auftreten. Das im Nordosten des Baugebietes vorhandene Hebewerk ist nicht geschlossen, wird aber bei Realisierung des 2. Bauabschnittes geschlossen. Das vorhandene Reservoir wird als Regenüberlaufbecken genutzt.

Die Wasserversorgung der Baugebiete erfolgt über die Weiherstraße mit Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz in Rheinbischofsheim (zentrale Wasserversorgung).

Für die niederspannungsseitige Stromversorgung des Planungsgebietes ist der Aufbau eines Kabelnetzes vorgesehen. Zur Sicherung der Stromversorgung ist die Aufstellung einer Trafostation im Bereich des Parkplatzes am Friedhof vorgesehen. Die vorhandenen 0,4 kV-Freileitungen im Planungsgebiet werden im Zuge der Erschließung als Kabelleitungen verlegt.

5. Freiflächen, Grünordnung und Gewässer

Längs der Verkehrsflächen ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die genaue Standortfestlegung soll im Rahmen einer Detailplanung für die Gestaltung der Straßenzüge erfolgen.

Die privaten Grundstücksflächen sollen intensiv eingegrünt werden. Deshalb wird die Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen und Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken oder eingegrünte Zäune zugelassen.

Am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes werden auf den privaten Vorgartenflächen längs der Planstraße C Baumanpflanzungen vorgesehen, um eine äußere Eingrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Auf die Anpflanzung von Bäumen nordwestlich der Planstraße C wird verzichtet, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht zu erschweren. Ein Pflanzgebot (Gehölzstreifen) auf den privaten Grundstücken als Immissionsschutz ist nicht sinnvoll, da die Erschließung der Grundstücke diesen Grünstreifen an zahlreichen Stellen unterbrechen würde.

Längerfristig wird auch eine Bebauung nordwestlich der Planstraße C nicht ausgeschlossen.

Längs des Galgenbaches wird ein Geländestreifen von mindestens 6,0 m Breite als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Er dient zum Schutz der Ufervegetation und wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Soweit erforderlich werden auf diesem Geländestreifen ergänzende Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen durchgeführt. Der über diese Grünfläche geführte Weg dient auch der Gewässerunterhaltung und der Erschließung der Flächen nordöstlich des Kindergartens.

Gestaltung und Bepflanzung des Uferbereiches (Galgenbach), des "Kinderspielfplatzes" und der "Spielwiese" sind im Rahmen einer Detailplanung festzulegen.

Zur Verdeutlichung der Abgrenzung des historischen Ortskerns im Bereich der Kirche sind am südlichen Rand des Planungsgebietes Baumanpflanzungen vorgesehen.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 5,84 ha	100,0 %
Bauflächen (MI)	ca. 0,75 ha	12,8 %
Bauflächen (WA)	ca. 3,56 ha	61,0 %
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün, Parkplatz)	ca. 0,98 ha	16,8 %
Grünflächen (inkl. Spielplatz, Hebewerk, Uferzone)	ca. 0,38 ha	6,5 %
Wasserfläche (Galgenbach)	ca. 0,17 ha	2,9 %

7. Kostenschätzung

Straßen- und Wegebau	ca. DM 1.800.000,--
Kanalisation	ca. DM 740.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 230.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 110.000,--
Anpflanzungen/ Grünflächen	ca. DM 80.000,--
Vermessung	ca. DM 80.000,--
<hr/>	
SUMME	ca. DM 3.040.000,--
NEBENKOSTEN	ca. DM 560.000,--
<hr/>	
GESAMTKOSTEN (ohne Brückenneubau)	ca. DM 3.600.000,--

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

8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die
Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes
notwendig werden.

1. JULI 1991

Freiburg, den **01. Juli 1991**

Rheinau, den

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

(Oberle)
Bürgermeister

.....
Planer



.....
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom
01. Juli 1991

Offenburg, den 03. MRZ. 1992
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]

1991 JUL 1

(Opsh)
Bridemaster



[Handwritten signature]

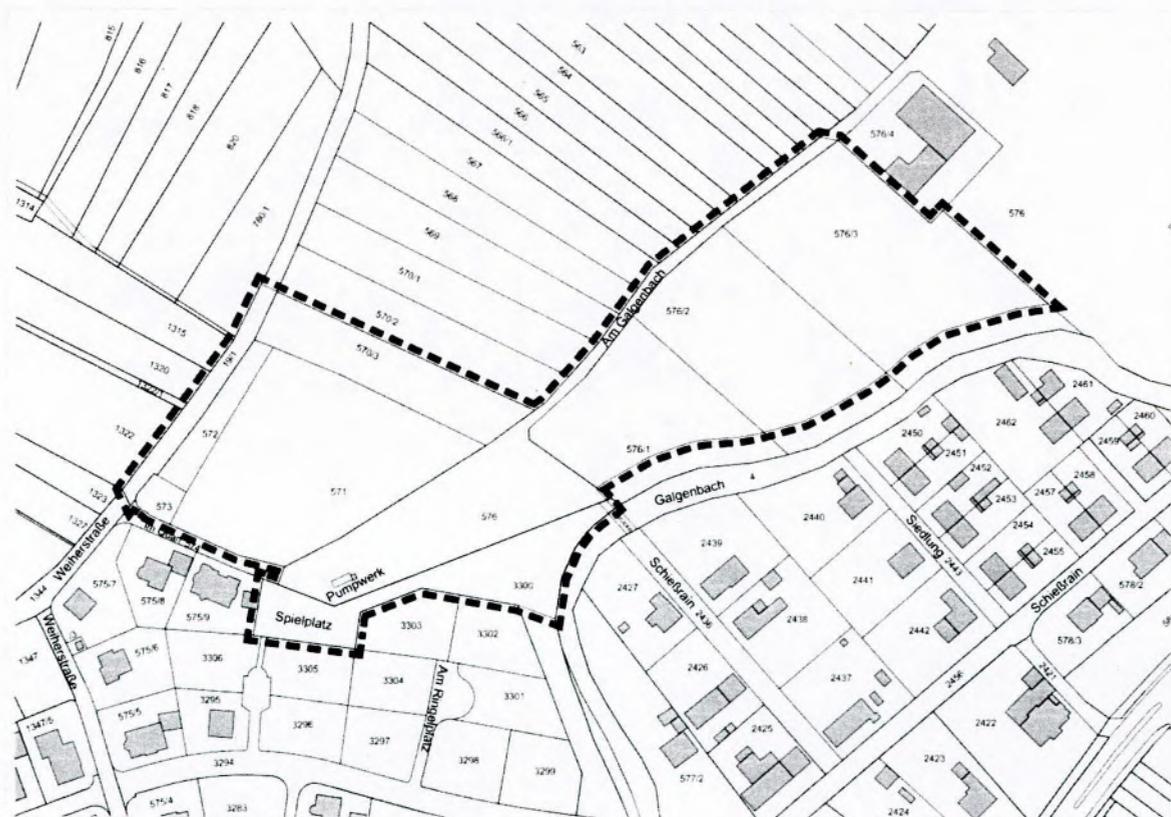


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Quan“

Ringelplatz

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 18.04.2018
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