



| | |
|-----------------------|-------|
| GEE s. Text | IV |
| 0,8 | (2,2) |
| VERW. + BÜRO 0-28° | a |
| WHmax. = 12,60m | |

JEDICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
FÜR NACHRECHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNERFUGT, VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VERMÖG. ORDNUNGSWEISE.

LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GEE** GEWERBEGBEIT EINGESCHRÄNKT GEE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 0.8** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- (2.2)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- IV** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH** WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

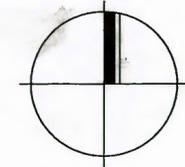
- DN 0-28°** DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- ▨** BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
- GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)
- +** HÖHENBEZUGSPUNKT (m+NN)

| | |
|-------------------|--|
| NUTZUNGSSCHABLONE | |
| 1 | 2 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG |
| 2 | 3 = ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| 3 | 4 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) |
| 4 | 5 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) |
| 5 | 6 = DACHNEIGUNG |
| 6 | 7 = BAUWEISE |
| 7 | 8 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M |

STADT RHEINAU, OT. LINX
BEBAUUNGSPLAN
"ESCHAUM" -1. ÄND.
 ZEICHNERISCHER TEIL NACH § 13a BAUGB



AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 03.08.2015
 AM 07.08.2015

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
 IN DER ZEIT
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 17.08.2015
 BIS 17.09.2015
 AM 07.08.2015

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
 MIT § 4 ABS. 1 GO
 RHEINAU, DEN 25. Nov. 2015

AM 23.11.2015

DER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
 DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
 STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
 SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMT.
 RHEINAU, DEN 25.11.2015

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

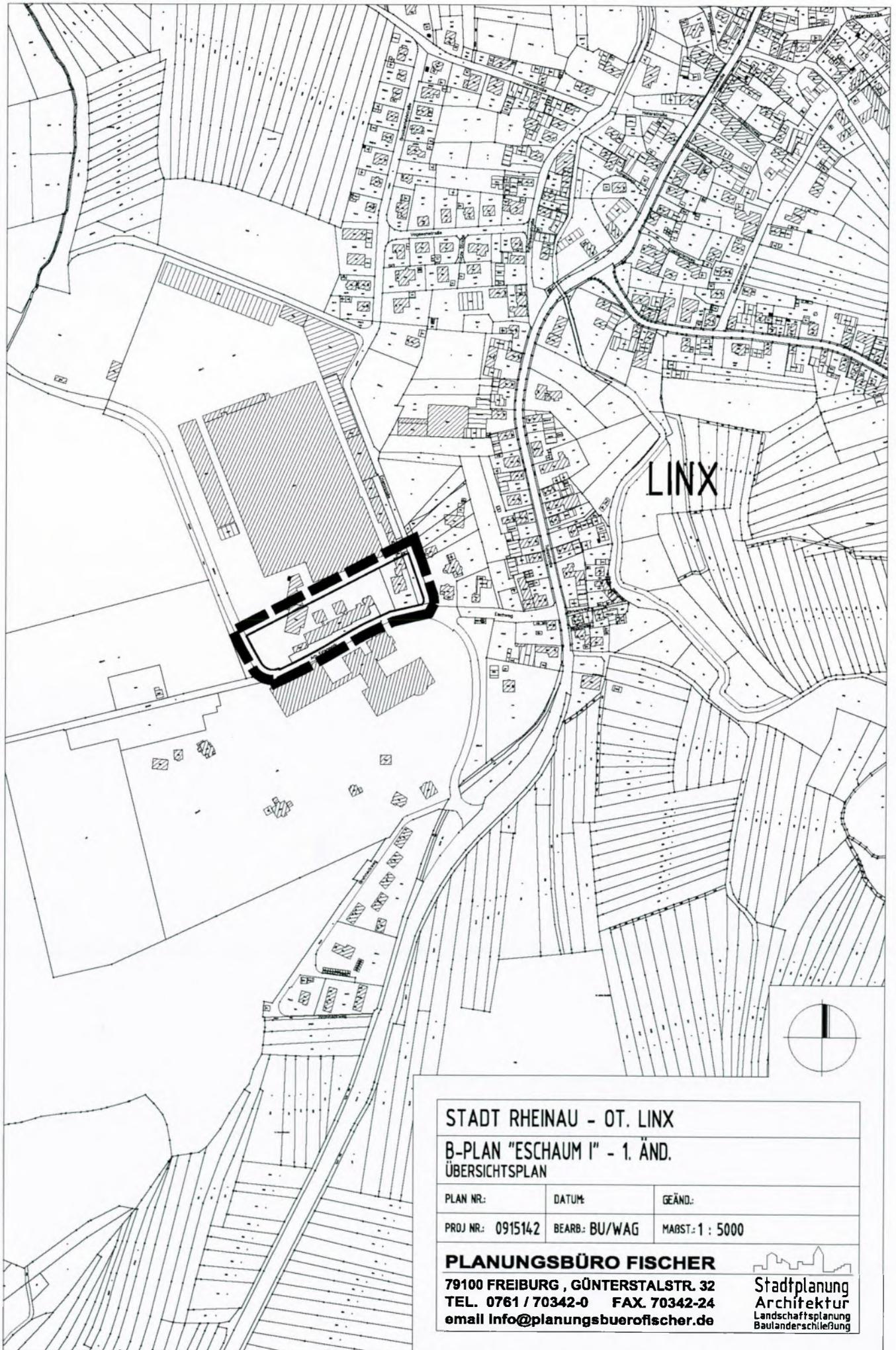
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
 DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM 27.11.2015

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

ORIGINAL-
 MAGSTAB : 1 : 1000
 0 10 20 30 40

| | | | |
|--------------------|-------------------|------------------------------------|---------------------|
| PLAN NR.: | DATUM: 01.07.2015 | GEÄNDERT: 20.07.2015 16.11.2015 | FERTIGUNG: <u>2</u> |
| PROJ. NR.: 0915142 | BEARB.: BUWAG | | ANLAGE: _____ |
| | | | BLATT: _____ |



STADT RHEINAU - OT. LINX

**B-PLAN "ESCHAUM I" - 1. ÄND.
ÜBERSICHTSPLAN**

| | | |
|-----------|--------|---------|
| PLAN NR.: | DATUM: | GEÄND.: |
|-----------|--------|---------|

| | | |
|-------------------|---------------|------------------|
| PROJ NR.: 0915142 | BEARB: BU/WAG | MAßST.: 1 : 5000 |
|-------------------|---------------|------------------|

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG , GÜNTERSTALSTR. 32
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
 email Info@planungsbuerofischer.de



**Stadtplanung
Architektur**
 Landschaftsplanung
 Baulanderschließung

Fertigung: ...2.....

Anlage:.....1

Blatt:1 - 2

SATZUNG

der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

über

- **den Bebauungsplan "Eschaum" - 1. Änd. und**
- **die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am *23.11.2015* die 1. Änderung des Bebauungsplans "Eschaum" und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 - Bestandteile der 1. Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

- | | | |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | M. 1:1000 | i.d.F. v. 16.11.2015 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | i.d.F. v. 16.11.2015 |
| Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) | | |
| mit Artenliste | | |

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. gemeinsamer Zeichnerischer Teil | M. 1:1000 | i.d.F. v. 16.11.2015 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | |
| Bauordnungsrechtlicher Teil | | |
| Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) | | i.d.F. v. 16.11.2015 |

Beigefügt sind:

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| 1. Begründung | i.d.F. v. 16.11.2015 |
| 2. Hinweise und Empfehlungen | i.d.F. v. 16.11.2015 |
| 3. Übersichtsplan | |

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,- EUR geahndet werden.

§ 5 - Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 27. Nov. 2015

.....
Welsche, Bürgermeister



142Sat03.doc

Fertigung:.....2.....

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

Blatt:.....1 - 10.....

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Eschaum" - 1. Änd. mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Linx von Rheinau liegt am westlichen Rand ein großes Gewerbegebiet, das gemäß dem Bebauungsplan "Eschaum" von 1984 ausgewiesen wurde. Es ist weitestgehend bebaut und umfasst die Flächen der Fa. Weber-Haus.

Zur Sicherung einer zukunftsorientierten Entwicklung beabsichtigt die Firma einen neuen Verwaltungsbau an der Ecke Erlenstraße / Am Erlenpark zu erstellen.

Ein Bauantrag für das geplante 3-geschossige Bürogebäude wurde bereits gestellt.

Die Planung widerspricht in einigen Punkten jedoch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Eschaum" bezüglich

- Baugrenzen
- Höhen
- Bauweise.

Während es sich bei den Höhen um geringfügige Abweichungen handelt, sind andere Abweichungen nicht über eine Befreiung zuzulassen, da sie die Grundzüge der Planung berühren.

Deshalb wird der Bebauungsplan "Eschaum" geändert, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Errichtung des 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes zu schaffen und damit eine wirtschaftliche und flächensparende Erweiterung der Anlagen ermöglichen.

Die Änderung umfasst den an der Erlenstraße gelegenen, als GEE ausgewiesenen Teilbereich, für den ausschließlich Verwaltungs- und Bürobauten vorgesehen sind. Die Änderung erfolgt durch ein Deckblatt.

Eine Neufassung der Textteile war darüber hinaus für den Änderungsbe-
reich erforderlich, da die geltenden Regelungen aus dem Jahre 1984 sich mit den heute geltenden Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO etc.) nicht sinnvoll kombinieren lassen.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensivere Nutzung der innerörtlichen Bauflächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung in der Ortslage begünstigt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 8.627 m² x GRZ 0,8 = ca. 6.902 m² Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Bebauungsplanänderung umfasst nur das "Eingeschränkte Gewerbegebiet" - GEE im Süden des "Hauptbereiches zwischen Erlenstraße und Eschweg" gemäß dem Bebauungsplan "Eschaum" von 1984.

Der Geltungsbereich umfasst damit Teilflächen des Flst.Nr. 2281/1 und das Flst.Nr. 2281/2.

Die Flächen sind zu einem Großteil bereits bebaut und weitgehend versiegelt.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Betriebsanlagen im Norden, die vorhandene Bebauung im Osten an der Erlenstraße und die Straße Am Erlenpark mit dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden. Im Westen schließen sich jenseits des Eschweges Waldflächen an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" von 1995 eingetragen.

Eine räumliche Erweiterung der Gewerbeflächen ist mit dieser Änderung nicht vorgesehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eschaum" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.2014 genehmigt.

3.2.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

3.2.2 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen und zukünftigen Nutzungsarten beibehalten werden, jedoch eine kleinere bauliche Erweiterung im Osten des Geltungsbereichs ermöglicht werden, um eine bessere Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen.

Deshalb werden die zentralen Festsetzungen des Bebauungsplans "Eschaum" beibehalten.

Geändert werden aber:

- Baugrenzen
Damit wird die Überschreitung der bisherigen Baugrenzen durch das Bauvorhaben berücksichtigt.
- Bauweise
Mit der abweichenden Bauweise wird die Entstehung eines über 50 m langen Gebäudes berücksichtigt.
- Gebäudehöhe
Damit wird die geringfügige Überschreitung durch Oberlichter etc. berücksichtigt.

Darüber hinaus werden Flachdächer – wie bereits bei den westlich anschließenden Gebäuden vorhanden – generell zugelassen. Außerdem werden zu detaillierte Festsetzungen - insbesondere in den Örtlichen Bauvorschriften nicht übernommen, da diese aus heutiger Sicht nicht mehr für dieses Gebiet erforderlich sind.

Auch die vorhandene Freiflächengestaltung mit den asphaltierten Hofflächen wird durch das Vorhaben nicht wesentlich geändert, zumal sich an der Stelle des geplanten Neubaus bereits ein großes Bürogebäude befindet, welches im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen wird.

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Durch die geringe Erweiterung der Baugrenzen und der Höhenfestsetzungen sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Es ist mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird wie bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE ausgewiesen. Damit wird die vorhandene Gliederung zu den im Nordosten angrenzenden Gewerbeflächen mit den Betriebsgebäuden beibehalten.

Im Südosten des GEE schließt sich gemäß Flächennutzungsplan eine kleine gemischte Baufläche an, die auch mit Wohnhäusern bebaut werden kann. Deshalb ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem dürfen die Emissionen die für Mischgebiete einzuhaltenden Werte nicht überschreiten.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit Ausnahme von Flächen in Verbindung mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb wird im gesamten Plangebiet festgesetzt, um die Flächen für eine gewerbliche Nutzung, vorhalten zu können.

Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Derartige Einrichtungen würden der Struktur und dem Preisgefüge im Gewerbegebiet widersprechen. Außerdem soll das Gewerbegebiet gezielt dem ortsansässigen Betrieb zur Verfügung gestellt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber den "Landschaftsverbrauch" reduzieren.

Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet gemäß dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete festgesetzt. Mit Festsetzung einer GRZ von generell 0,8 wird wie bisher die effizienteste Nutzung der Grundfläche ermöglicht.

Ebenso wie die Grundflächenzahl wird auch die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl gemäß der Planung von 1984 übernommen.

Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der betrieblichen Anforderungen wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Gebäudehöhe beschränkt.

Die festgesetzte Wandhöhe erlaubt wie bisher eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und wurde gegenüber 1984 lediglich um 0,70 m erhöht (1984: 12,10 m bis UK Sparren, 1. Änd.: 12,80 m bis Dachhaut / Dachaufkantung).

Häufig sind heute bei Gewerbebetrieben technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe überschreiten würden. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind für betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Klimaanlage, Kräne etc. Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhe zulässig. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil (max. 10 %) der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

4.4 Bauweise

Im gesamten Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um Baukörperlängen über 50 m zu ermöglichen. Die entstehen, wenn der neue Baukörper wie geplant an den Bestand in der Erlenstraße angebaut wird.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Bauflächen werden wie bisher über die Straße Am Erlenpark und die Erlenstraße erschlossen.

Die erforderlichen privaten bzw. betrieblichen Stellplätze sind auf den privaten Gewerbegrundstücken nachzuweisen. Da hier ausreichend Flächen vorhanden sind, werden keine zusätzlichen öffentlichen Stellplatzanlagen ausgewiesen.

Auf eine Festlegung der Lage der privaten Stellplatzflächen im Plan wird verzichtet.

4.6 Anpflanzungen/Begrünung

Unter dem Aspekt einer optimierten Nutzbarkeit des Plangebietes werden die Maßnahmen zur Eingrünung in ihrer Ausdehnung begrenzt.

Auch entlang der Straßen sind Baumanpflanzungen bereits vorhanden. Diese werden erhalten. Mit der Konzentration der Pflanzgebote auf die Randbereiche soll eine möglichst flexible Nutzung der Flächen ermöglicht werden.

4.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der im Plan eingetragenen Leitung handelt es sich um ein betriebsinternes 20 kV-Stromkabel.

4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

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

Mit den Festsetzungen wird aber unter Berücksichtigung der Gebietsart lediglich ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Die vorgesehenen Festsetzungen wurden gegenüber den Vorgaben von 1984 reduziert.

5 Umweltbelange

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

| | | |
|----|--|---|
| a) | Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| b) | Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| c) | Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.: | / |
| d) | Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| e) | Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.: | / |
| f) | Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| g) | Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name: / Nr.: | / |
| h) | EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: / Nr.: | / |
| i) | FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: / Nr.: | / |
| j) | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG | / |
| k) | Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG | / |
| l) | Schutzwald gem. §29 LWaldG | / |
| m) | Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG | / |
| n) | Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.: | / |

| | | |
|----|--|---|
| o) | Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg Name: | / |
| p) | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | / |
| q) | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG | / |
| r) | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes | / |
| s) | regionaler Grünzug lt. Regionalplan | / |
| t) | Grünzäsur lt. Regionalplan | / |

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Geltungsbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

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

Fachliche Prüfung

Das Planungsgebiet der Bebauungsplanänderung ist bereits zu einem großen Prozentsatz bebaut. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den Bestand zu sichern und in geringem Umfang eine angepasste ergänzende Bebauung zu ermöglichen.

5.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Spang.Fischer.Natschka GmbH wurden mit einer artenschutzrechtlichen Einschätzung bezüglich des Vorkommens von Eidechsen beauftragt. Aus dem Maßnahmenkonzept "Mauereidechse" der Spang.Fischer. Natschka GmbH vom 8. Oktober 2015 geht hervor, dass ein Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) auf dem Grundstück Flst.Nr. 2281/2 der Gemarkung Rheinau-Linx gegeben ist.

Aufgrund der kurz bevorstehenden Winterruhe der Mauereidechse wurde Herrn Fischer der Spang.Fischer.Natzschka GmbH am 12. Oktober 2015 mündlich mitgeteilt, dass die im o.g. Maßnahmenkonzept "Mauereidechse" beschriebene und dargestellte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ab sofort durchgeführt werden kann.

Um die ökologische Funktion der von dem Abriss des bestehenden Verwaltungsgebäudes und den Neubau des Verwaltungsbaus betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, ist für das Vorhaben die in dem Maßnahmenkonzept "Mauereidechse" aufgeführte und dargestellte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.

Die im Maßnahmenkonzept dargestellte Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2326/2 der Gemarkung Rheinau-Linx wurde als Ausgleichsfläche festgesetzt.

5.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Mit weiteren Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Arten ist nicht zu rechnen.

6 Ver- und Entsorgung

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Änderungsgebiet sind bereits vorhanden. Änderungen und Ergänzungen sind nicht erforderlich.

6.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Stadt Rheinau.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gegeben.

6.2 Entwässerung

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Rheinau.

Die Anbindung an das öffentliche Schmutz- und Regenwassernetz der Stadt Rheinau ist vorhanden (bestehendes Gebäude).

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das betriebsinterne Netz an der Erlenstraße gesichert.

Zur Sicherung der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse wird ein entsprechendes Leitungsrecht (1,0 m Breite) ausgewiesen.

7 Flächenbilanz

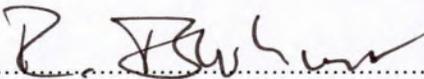
| | |
|---------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche | ca. 0,863 ha |
| Gewerbegebiet eingeschränkt GEE | ca. 0,863 ha |

Freiburg, den 01.07.2015 BU-ta
20.07.2015
16.11.2015

Rheinau, den 27. Nov. 2015

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer





Welsche, Bürgermeister

 142Beg03.DOC

Fertigung:².....

Anlage:.....3

Blatt:.....1 – 5

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Eschaum" - 1. Änderung

der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt (GEE)

- 1.1.1 Das Gewerbegebiet Eschaum wird dahingehend gegliedert, dass im Teilbereich GEE im Süden des Gewerbegebietes nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.2 Im GEE sind nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 BauNVO nur Anlagen zulässig, die das Wohnen "nicht wesentlich stören" (im Sinne v. § 6 Abs. 1 BauNVO). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauliche und / oder organisatorische Maßnahmen getroffen werden, die sicherstellen, dass die geforderten Lärmrichtwerte eingehalten werden. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- 1.1.3 Einzelhandelsbetriebe und Läden bzw. Einzelhandelsflächen und Ladenflächen sind nur in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zulässig.
- 1.1.4 Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.2.1 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Ecke Erlenstraße / Am Erlenpark mit +133,29 m +NN.
- 2.2.2 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.
- 2.2.3 Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Höhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Dachaufkantung.
- 2.2.4 Größere Höhen sind zulässig, wenn es sich um betriebstechnisch erforderliche Anlagen (z.B. Kranbahn, Aufzug, Klimageräte etc.) oder Werbeanlagen handelt. Die Summe der Grundflächen derartiger Anlagen darf die zulässige Wandhöhe auf max. 10 % des Gesamtbaukörpers um max. 2,50 m überschreiten.

3 Bauweise

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

Gemäß den Eintragungen im Plan werden festgesetzt:

a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen von über 50 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintragung der Baugrenzen im Plan definiert.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Nebenanlagen i.S.v. Hochbauten ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Auf die Einhaltung des Waldabstandes (Ziff. 6.1) wird hingewiesen.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Gebäude müssen vom Gemeindewald Distrikt 1 – Eschwald einen Abstand von mind. 30 m einhalten.
- 6.2 Die im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen an den Straßeneinmündungen (Sichtfelder) sind von Nutzungen über 0,70 m Höhe freizuhalten.

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und können auch direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden.
- 7.2 Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, zu öffentlichen Verkehrsflächen ist aber ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten. Auf die Einhaltung des Waldabstandes (Ziff. 6.1) wird hingewiesen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Längs der Erlenstraße wird auf den Gewerbeflächen ein Leitungsrecht (20 kV-Leitung) zugunsten des Versorgungsträgers (EVU) ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Leitung.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher umfassen auch die dauerhafte Erhaltung und ggf. das Ersetzen der Gehölze.

- 9.1 Je angefangene 1.500 m² Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und zu bepflanzen. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
- 9.2 Die vorhandenen Baumanpflanzungen (s. Planeintrag) längs der öffentlichen Verkehrsfläche sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Erforderliche Betonstützen für Randsteine etc. sowie Hydranten, Verteilerkästen oder Kandelaber werden ebenfalls auf den privaten Grundstücken angelegt auf einem Geländestreifen von max. 1,0 m Tiefe ab dem Rand der Verkehrsfläche und sind zu dulden.

11 Artenliste

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei Neuanpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Rheinau entnommen.

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

| | | |
|------------|---------------------------|----------------------------|
| SEr | Alnus glutinosa | (Schwarz-Erle) |
| Bi | Betula pendula | (Hänge-Birke) |
| Es | Fraxinus excelsior | (Gewöhnliche Esche) |
| SP | Populus alba | (Silber-Pappel) |
| SEi | Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| FUI | Ulmus minor | (Feld-Ulme) |

Kleine bis mittelgroße Bäume:

| | | |
|------------|-------------------------|--------------------------------|
| FAh | Acer campestre | (Maßholder, Feld-Ahorn) |
| Hb | Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| EWd | Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| ZP | Populus tremula | (Zitterpappel, Espe) |
| VKi | Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| TKi | Prunus padus | (Gewöhnliche Traubenkirsche) |
| SiW | Salix alba | (Silber-Weide) |
| SaW | Salix caprea | (Sal-Weide) |
| FW | Salix rubens | (Fahl-Weide) |
| KW | Salix viminalis | (Korb-Weide) |

Sträucher:

| | | |
|------------|---------------------------|----------------------------------|
| Hri | Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| Ha | Corylus avellana | (Gewöhnliche Hasel) |
| ZWd | Crataegus laevigata | (Zweiggriffeliger Weißdorn) |
| Pf | Euonymus europaeus | (Gewöhnl. Pfaffenhütchen) |
| Fb | Frangula alnus | (Faulbaum) |
| Lig | Ligustrum vulgare | (Gewöhnlicher Liguster) |
| Sc | Prunus spinosa | (Schlehe) |
| HRO | Rosa canina | (Echte Hunds-Rose) |
| GW | Salix cinerea | (Grau-Weide) |
| PW | Salix purpurea | (Purpur-Weide) |
| MW | Salix triandra | (Mandel-Weide) |
| SHo | Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| WS | Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |
| GS | Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) |

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

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

Kirschsorten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 01.07.2015 BU-ta
20.07.2015
16.11.2015

Rheinau, den 27. Nov. 2015

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer




Welsche, Bürgermeister

142Pla03.doc

Fertigung:**2**.....

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 2

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Eschaum" - 1. Änderung der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

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

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

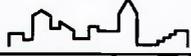
2.1 Einfriedungen sind als transparenter Zaun (keine Mauern, ausgenommen Sockelmauern bis 0,30 m Höhe) herzustellen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bau-
maßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im
Bauantrag darzustellen.

2.3 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche
anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zu-
gänge, Zufahrten, Abstellplätze und Lagerflächen etc.

Freiburg, den 01.07.2015 BU-ta
20.07.2015
16.11.2015

Rheinau, den **27. Nov. 2015**.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer





Welsche, Bürgermeister

 142Ört03.doc

Fertigung: 2.....

Anlage:5.....

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

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Eschaum" - 1. Änderung der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 m³ übersteigt. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwenden, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen, oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

2 Bauen im Grundwasser

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

3 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.99 ist bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

4 Altlasten

Altlasten im Planungsgebiet sind der Gemeinde nicht bekannt.

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

5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, 73712 Esslingen a. Neckar, Postfach 200152, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

7 Stromversorgung

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsanlagen werden in diesem Gebiet verkabelt.

8 Baugrund / Geotechnik

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

9 Erschließung

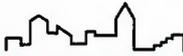
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co.KG, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

10 Waldabstand

Die überplante Fläche grenzt im Westen an den Gemeindewald von Rheinau an. Der Sicherheitsabstand von Gebäuden zu Wald beträgt mindestens 30 m.

Freiburg, den 01.07.2015 BU-ta
20.07.2015
16.11.2015

142Hin03.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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