

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- WOHNBAUFLÄCHEN**
- WA ① Allgemeines Wohngebiet
- GEBÄUDETYPEN**
(Dachform, Firstrichtung, Geschosszahl)
- ① 1 Vollgeschoss mit Dachausbau flächengleiches Satteldach o. Walmdach Dachneigung 22° - 34°
- BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN**
- o offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Grundstücksgrenze
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung untersch. Nutzung bzw. Festsetzung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ① röm. Ziffer in einem Kreis ist als Geschossz. zwingend
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | | |
|-----------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ | OFZ |
| BMZ | Bauweise |
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Unterscheidung zwischen Fahrbahn- und Gehwegflächen
 - öffentliche Parkflächen
- GRÜNFLÄCHEN**
- öffentliche Grünflächen
 - Parkanlagen
 - Kinderspielflächen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Garagen
 - Sichtflächen (v.d. Beib. freizuh. Grdst.) Anpfl. u. Einfr. max. 0,70m hoch
 - Anschlußbeschränkung (Ein- Ausfahrtverbot)

Breitenwört

Neufeld

Die Übereinstimmung der innerhalb des Planungsbereiches dargestellten Grenzen und Flächennormen der Grundstücke mit dem Liegenschaftskataster bestätigt:
Kehl, den 14. FEB. 1977
Staatl. Vermessungsamt Offenburg



Zum Antrag vom 11. FEB. 1977
Anlage Nr. 3
1. Fertigung

**STADT RHEINAU
STADTTEIL HONAU**

**BEBAUUNGSPLAN
GEWANN: BREITENWÖRT III.**

APRIL 1976 M = 1:500

<p>① PLANBESCHREIBER Ing. E. B. für Tiefbau Besonnen, Kuhn, Siedel Winkel 17, 67324 7550 Orlingheim / Offenburg</p> <p>Ortsgem., den 11. FEB. 1977</p> <p>② BESCHLUSS ALS SATZUNG nach § 10 BBauG i.V.m. § 4 GO am 14. MRZ. 1977</p> <p>Rheinau, den 15. MRZ. 1977</p>	<p>③ AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 15. NOV. 1976 Beschl. Nr. 10/76 am 2. APR. 1977 0.3. MAI 1976</p> <p>Rheinau, den 15. MRZ. 1977</p> <p>④ GENEHMIGUNG DES LANDESRATSBÜRO REGIERUNGSPRESIDIUMS nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 Ziffer 1 der 2. DVO der Landesregierung am 14. MRZ. 1977</p> <p>Offenburg, den 2.9. 1977</p>	<p>⑤ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG nach § 2 Abs. 6 BBauG Öffentliche Bekanntmachung am 29.11.76, nach: HRRV Mittelungsblatt der Stadt Rheinau Öffentliche Auslegung vom 29.11.76 bis 03.01.77</p> <p>Rheinau, den 15. MRZ. 1977</p> <p>⑥ INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES nach § 12 BBauG Öffentliche Bekanntmachung am durch</p> <p>Öffentliche Auslegung am bis</p>
--	--	--

zum Antrag vom 11. FEB. 1977
gehörig

Anlage Nr. 4

1. Fertigung

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan

der Stadt:	R h e i n a u
Stadtteil:	H o n a u
Landkreis:	Ortenaukreis
Gewann:	Breitenwört II

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341 BBauG).
2. §§ 1- 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. 1 S. 429 BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 68 (BGBl. 1. 1237).
3. §§ 1 bis 3 der VOB über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. 1 S. 21), sowie Planzeichenerlaß vom 13. 4. 1966.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. 6. 1972, Ges. Bl. S. 351.

B) Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO.

Ausnahmen

Gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen

Ziff. 4: Gartenbaubetriebe

Ziff. 5: Tankstellen

Ziff. 6: Ställe für Kleintierhaltung in Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 2

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt.
- 2.) Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße, siehe Planeinschrieb.
- 3.) Von der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17 BauNVO, Absatz 5 kann keine Ausnahme zugelassen werden.

§ 3

Bauweise

- 1.) Als Bauweise wird gemäß § 22 Absatz 1 und 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.) Die im Bebauungsplan eingetragenen Einzelhäuser gelten als Festsetzung gemäß § 22, Absatz 2, Satz 2 BauNVO.

- 3.) Für die Stellung der Firstrichtung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 5

Grenzabstände

- 1.) Die einzelnen Grenzabstände sind nach LBO einzuhalten. *alte LBO*
- 2.) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach LBO bleiben unberührt.

§ 6

Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Sockelhöhe darf max. 1,00 m betragen.
Gemessen wird von OK Bordstein.
- 2.) Die Gebäudehöhe darf nur max. 3,25 m betragen (das angegebene Maß wird gemessen von Oberkante Erdgeschoßrohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Unterkante der Sparren).
Für die Dächer gelten folgende Festsetzungen:
- 3.) Die Dachneigung muß zwischen 22° - 34° betragen. Als Dachform ist das Sattel- oder Walmdach vorgesehen.
- 4.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 5.) Für die Dachdeckung ist hartes, nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 6.) Für die beiden Gebäude entlang der L 90c werden Landesstraßen seitig Lärmschutzfenster vorgeschrieben, die eine Minderung der Immision von 10 dB (A) ermöglichen.

*Auffhebung
S. 1. Bspren-
Ordnung
2006*

§ 7

Garagen in dem Gebiet WA 1

- 1.) Standorte der Garagen siehe Planeintrag als Empfehlung. Überbaubare Flächen sollen für Garagen ca. 7,00 x 8,00 m betragen. Zusätzlich not-

wendige Garagen sollen im Anschluß daran (seitlich) oder soweit möglich im Hauptgebäude erstellt werden.

- 2.) Sämtliche Garagen sollen ein Flachdach erhalten.
- 3.) Garagen sollen die Gebäudehöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

S. Bpau-
änderung
2006

§ 8

Einfriedigungen

- 1.) Die Abgrenzung der privaten Gartenflächen mit Kantsteinen (Rasensteine) gegen die öffentlichen Verkehrsflächen wird einheitlich festgesetzt. Ausnahmsweise kann die unter 2a beschriebene Abgrenzung gewählt werden.
- 2.) Als Einfriedigung sind zulässig:
 - a) Eine Mauer mit einer max. Höhe von 0,30 m ab Hinterkante Gehweg aus Sichtbeton, Naturstein, Waschbeton oder Betonverblendsteinen mit Heckenhinterpflanzung.
 - b) Heckenhinterpflanzungen mit dahinterliegendem Drahtgeflecht mit grünem Plastiküberzug.
 - c) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf im Bereich der Straße und des Vorgartens 0,80 m auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht überschreiten. Sonstige Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Auffüllungen und Abtragungen sind nicht gestattet. Es kann sich hierbei allenfalls um eine Angleichung an die Höhe der Erschließungsstraßen handeln. Das Gelände ist fast eben, sodaß nur zwischen den Nachbargrundstücken Höhendifferenzen auszugleichen sind, da solche nicht zulässig sind. Aufschüttungen die zur Herstellung von Terrassen z.B. vor Wohnzimmern im Erdgeschoß dienen, sind zulässig. Böschungswinkel von Auf- und Abtragungen sind möglichst flach zu halten und die Übergänge zu anderen Geländeneigungen auszurunden. Eine Angleichung an die Höhe einer Erschließungsanlage kann auch durch Erstellen von Stützmauern unter Verwendung von Materialien gemäß § 8 Ziffer 2a erfolgen.
- 2.) Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenbeständige Gehölze zu verwenden.

§ 10

Planvorlage

- 1.) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Genehmigungsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.
- 2.) Die Baugenehmigungsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten etc. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 11

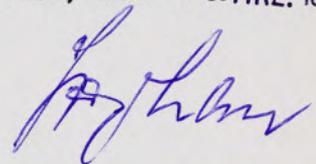
- a) Entlang der L 90c ist vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen keine Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 errichtet werden. Anpflanzungen max. 0,80 m hoch.
- b) Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße 90 c sind nicht gestattet.
- c) Die parallele Erschließungsstraße hat vom äußeren befestigten Rand der Landesstraße 90c einen Abstand von 10 m einzuhalten.

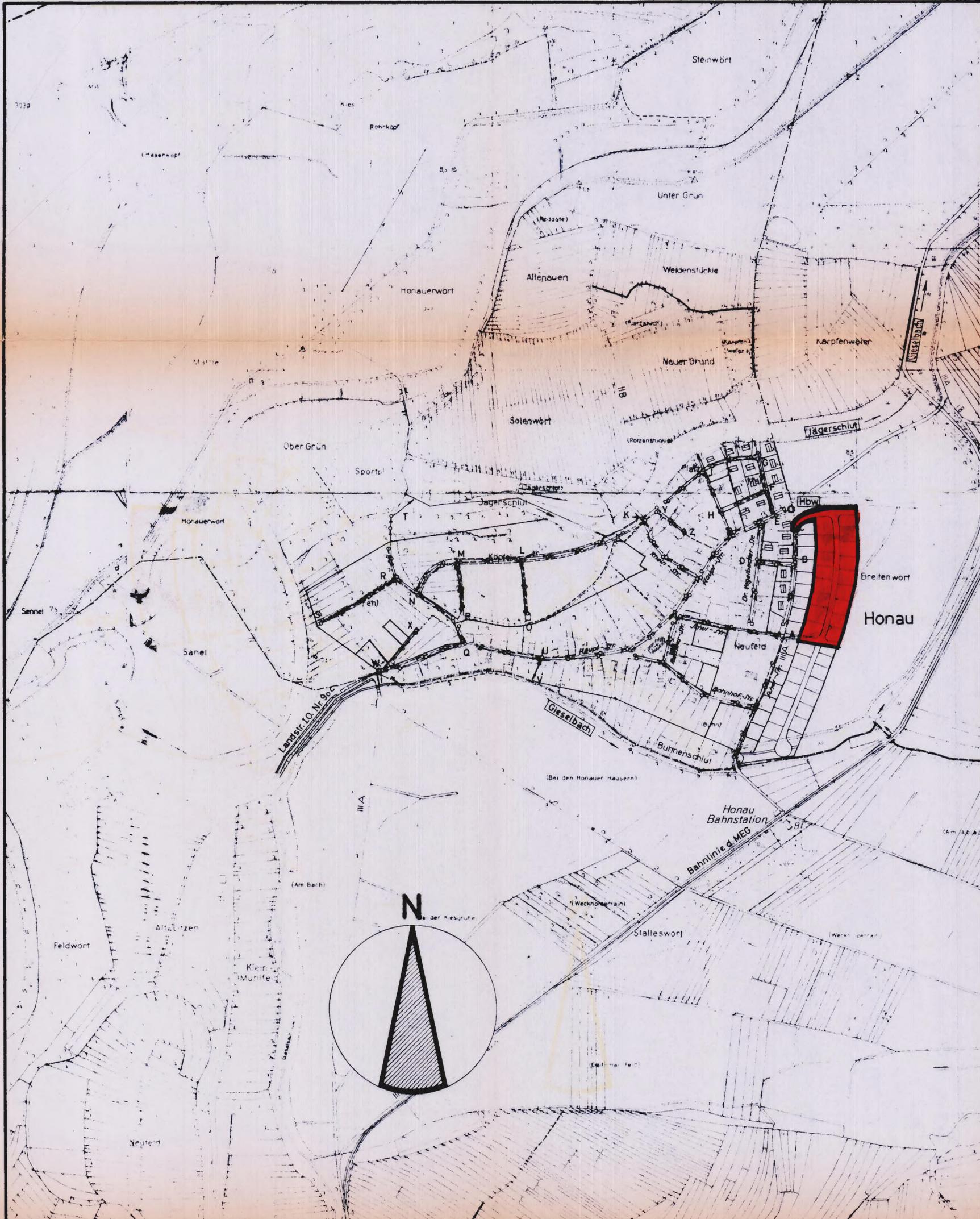
Ötigheim, den 11. FEB. 1977

Rheinau, den 18. MRZ. 1977

Planfertiger:

Ing.-Büro für Tiefbau
K ü h n - S i e b e r
Ötigheim Kra. Rastatt
Mühlstr. 74 Ruf 22322/23





Zum Antrag vom 11. FEB. 1977
 Anlage Nr. 1
 1. Fertigung

 gepl. Wohngebiet

STADT RHEINAU STADTTEIL HONAU

Übersichtslageplan zum Bebauungsplan
 eines Wohngebietes Gewinn: „Breitenwört II.“

Auftrag: Hon 9/76	Plan Nr.: 1	Maßstab: 1:5000
Honau 11. FEB. 1977	o,22	Datum: Name: Otigheim, 11. FEB. 1977
Antragsteller:	Entw.	Aufgestellt: Ingenieurbüro für Tiefbau KÜHN-SIEBER Bauingenieure OTIGHEIM Mühlstraße 74 Telefon Rastatt 2022
	O. gez.	
	A. gez.	
	geprüft	
	Ändg.	

aus dem Gemeinderatssitzungs-Protokollbuch, Beschluß Nr. 2. u. 3.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.11.1976 folgenden Beschluß gefaßt:

Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet "Breitenwört II" im Stadtteil Honau

Vom Ing. Büro Kühn-Sieber, Ütigheim, wurde unterm 20.10.1976 ein neuer Entwurf für den Bebauungsplan "Breitenwört II" aufgestellt. Der Entwurf umfaßt eine Gesamtfläche von 1,73 ha, in dem ein allgemeines Wohngebiet (GWA. § 4 BauNVO) mit 17 Bauplätzen für Wohnbauten und Garagen vorgesehen sind.

Es soll offene Bauweise und für die Wohnbauten 1 Vollgeschoß und möglicher Ausbau des Dachgeschosses, Sockelhöhe max. 1 m 22 - 34° Dachneigung, Sattel- oder Walmdach festgesetzt werden.

Im Einvernehmen mit dem Landratsamt hat das Regierungspräsidium Freiburg die Genehmigung zugesichert, wenn die Gemeinde den am 08.08.1968 vom Landratsamt Kehl genehmigten und rechtskräftig festgestellten Bebauungsplan " M a t t " der Gemarkung Honau aufhebt.

Der Bebauungsplan "Matt" umfaßt nach der letzten Änderung durch die Satzung vom 05.05.1971 22 Bauplätze.

Davon sind 10 Plätze beiderseits der Siedlungsstraße erschlossen und mit Ausnahme des Bauplatzes Lgb.Nr. 324/18 und der Hausgärten 324/21 und 3/1 bereits bebaut.

Von der beabsichtigten Aufhebung bleiben daher folgende Grundstücke ausgenommen:

Lgb.Nr. 324/18,	Bauplatz, Eigentümer Gemeinde
Lgb.Nr. 324/16,	Hofreite mit Gebäuden, Eigentümer Freimüller
Lgb.Nr. 324/21,	Hausgarten, Eigentümer Fritsch
Lgb.Nr. 324/15,	Hofreite mit Gebäuden, Fritsch
Lgb.Nr. 324/14,	Hofreite mit Gebäuden, Eigentümer Bordießer
Lgb.Nr. 2	Hofreite mit Gebäuden, Eigentümer Acker
Lgb.Nr. 1	Hofreite mit Gebäuden, Eigentümer Deck
Lgb.Nr. 324/9	Hofreite mit Gebäuden, Eigentümer Wehrle
Lgb.Nr. 324/10	Hofreite mit Gebäuden, Eigentümer Merkel
Lgb.Nr. 324/11	Hofreite mit Gebäuden, Eigentümer Schreier
Lgb.Nr. 324/12	Hofreite mit Gebäuden, Eigentümer Bezler
Lgb.Nr. 3/1	Gartenland, Eigentümer Acker.

Die Ortschaftsräte Honau und Diersheim wurden gemäß § 10 Abs. 5 e der Hauptsatzung gehört und an der Aufstellung des Entwurfs beteiligt. Auf den Gemeinderatsbeschluß vom 22.12.1975 wird Bezug genommen. Der Ortschaftsrat Honau hat dem Entwurf "Breitenwört II" vom 20.10.76 mit Beschluß vom 26.10.76 zugestimmt.

Aufgrund der heutigen Beratung wurde vom Gemeinderat keine Änderung beschlossen und die vorliegende Entwurfsfassung einstimmig gebilligt. Ferner stimmte der Gemeinderat der Aufhebung des Bebauungsplans "Matt" mit der Maßgabe zu, daß die Satzung über die Aufhebung erst bekanntgemacht werden darf, wenn der Bebauungsplan "Breitenwört II" genehmigt ist.

Gemäß § 6 BBauG gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufhebung.

- 2 -

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Niederschrift im Protokollbuch wird hiermit bestätigt.

....., den 19..... Der Bürgermeister:

Im Rahmen des Verfahrens ergeht hiermit folgender

Auslegungsbeschluß:

Der Entwurf für den Bebauungsplan "Breitenwört II" vom 20.10.1976 und der aufzuhebende Bebauungsplan "Matt" sind gem. § 2 a, Abs. 6, BBauG im Rathaus Honau und bei der Hauptverwaltung (Rathaus Freistett) während der Dienststunden öffentlich auszulegen.

Als Frist für die Auslegung wird der Zeitraum

von Montag, den 29.11.1976 bis Montag, den 03.01.1977

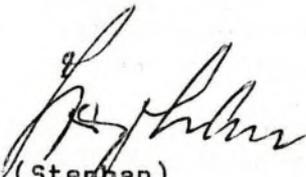
bestimmt.

Es ist darauf hinzuweisen, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

Die Auslegung des Entwurfs "Breitenwört II" und des Bebauungsplans "Matt" ist gemäß § 1 der Bekanntmachungssatzung vom 02.01.1975 im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 19.11.1976 bekanntzumachen.

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Niederschrift im Protokollbuch wird hiermit bestätigt.

Rheinau, den 16. November 1976


(Stephan)
Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender
Abschrift/Fotokopie mit dem Original
wird bestätigt.

Rheinau, den 18.3.1977
BÜRGERMEISTERAMT



Im Auftrag:


Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt

R H E I N A U

vom 19. November 1976

Nr. 46

**Bekanntmachung über die Auslegung
von Bebauungsplänen**

Die Stadt Rheinau beabsichtigt, für den Stadtteil Honau im Gewann „Breitenwört“ einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufzustellen.

Der vom Ing. Büro Kühn-Sieber, Oetigheim, unterm 20. 10. 76 aufgestellte neue Entwurf umfaßt eine Gesamtfläche von 1,73 ha mit 17 Bauplätzen für Wohngebäude und Garagen.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Breitenwört II“ erhalten. Betroffen wird aussch. ein Teil des Grundstücks Lgb.-Nr. 25 der Staatl. Liegenschaftsverwaltung.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat die Genehmigung des Entwurfs davon abhängig gemacht, daß der bestehende Bebauungsplan „Matt“ der Gemarkung Honau in der Fassung vom 5. 5. 1971 aufgehoben wird, mit Ausnahme der bereits bebauten Siedlungsstraße.

Von der Aufhebung bleiben demnach folgende Grundstücke ausgenommen: Lgb.-Nr. 324/18 Gemeinde, 324/16 Freimüller, 324/21 Fritsch, 324/15 Fritsch, 324/14 Bordießer, Lgb.-Nr. 2 Acker, Lgb.-Nr. 1 Deck, 324/9 Wehrle, 324/10 Merkel, 324/11 Schreier, 324/12 Bezler, Lgb.-Nr. 3/1 Acker.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15. 11. 1976 den neuen Entwurf „Breitenwört II“ gebilligt und der Aufhebung des bisher nicht bebauten und nicht erschlossenen Teils des Bebauungsplans „Matt“ zugestimmt.

Im Rahmen des Verfahrens hat der Gemeinderat beschlossen, daß der Entwurf für den Bebauungsplan „Breitenwört II“ und der Bebauungsplan „Matt“ gem. § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz im Rathaus Honau und beim Bürgermeisteramt Rheinau (Rathaus Freistett) während der Dienststunden öffentlich ausgelegt wird.

Als Frist für die Auslegung wurde der Zeitraum von Montag, den 29. 11. 76 bis Montag, den 3. 1. 77 bestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, daß während der Auslegung sowohl zur Aufstellung des Bebauungsplans „Breitenwört II“ als auch zur Aufhebung des Bebauungsplans „Matt“ Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

Anregungen und Bedenken sind mündlich zur Niederschrift oder schriftlich beim Bürgermeisteramt Rheinau - Zimmer 6 - während der Auslegung vorzubringen.

Rheinau, den 19. November 1976

gez. Stephan, Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender
~~Abschrift~~/Fotokopie mit dem Original wird bestätigt.

Rheinau, den 18. 3. 1977
BÜRGERMEISTERAMT



Im Auftrag:

~~Gemeinde~~ Stadt Rheinau, Stadtteil Honau
Landkreis Ortenaukreis

Satzung

über den Bebauungsplan Breitenwört II

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 14.03.1977 den Bebauungsplan für den Stadtteil Honau Breitenwört II als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan M 1: 5000
- 2) Begründung
- 3) Plan (mit Bebauungsvorschriften) Straßen-Baulinienplan 1: 500
- 4) Straßenlängs- und Querschnitten
- 5) Bebauungsvorschriften



§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 14. März 1977
(Ort, Datum)



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Der obengenannte Bebauungsplan wurde am
vom in
genehmigt.
Genehmigung und Auslegung wurden am
bzw. in der Zeit von bis
durch öffentlich bekanntgemacht ¹⁾.
Der Bebauungsplan ist damit am
in Kraft getreten ²⁾.
.....
(Ort, Datum)
.....
(Unterschrift)

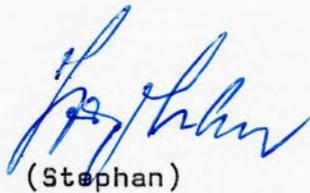
¹⁾ Für die Bekanntmachung gilt § 12 BBauG. Im übrigen ist die örtliche Bekanntmachungs-Satzung sinngemäß anzuwenden.
²⁾ Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG), also mit dem Tag seiner Veröffentlichung im amtlichen Verkündigungsblatt bzw. bei Bekanntmachung durch Aushang mit dem Tag nach Ablauf der Aushängefrist.

Aufstellung des Bebauungsplans "Breitenwört II"

Stadtteil Honau

B e s t ä t i g u n g

Es wird hiermit bestätigt, daß an sämtlichen Beschlüssen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Breitenwört II", Stadtteil Honau, einschließlich des Satzungsbeschlusses keine befangenen Mitglieder des Gemeinderats mitgewirkt haben.



(Stephan)

Bürgermeister

zum Antrag vom.....**11. FEB. 1977**
gehörig
.....¹.....Fertigung

B E B A U U N G S P L A N

der Stadt Rheinau Stadtteil Honau Gewinn: "Breitenwört II"

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

Anlage Nr. 1	Übersichtslageplan	M 1 : 5000
Anlage Nr. 2	Begründung	
Anlage Nr. 3	Straßen- und Baulinienplan	M 1 : 500
Anlage Nr. 4	Bebauungsvorschriften	

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Rheinau, Stadtteil Honau, Gewinn: "Breitenwört II"

1. Allgemeines

Die Stadt Rheinau sieht sich durch die ständige Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteil Honau veranlaßt, einen Bebauungsplan im Gebiet "Breitenwörth II aufstellen zu lassen.

Bei der Planung wurde in Anpassung, sowohl in der Führung der Erschließungsstraße als auch in der Bauweise an das Baugebiet "Breitenwört " vorgenommen.

Über das Baugebiet "Breitenwört" wurde ein Bebauungsplan mit Satzung vom 4.5.1971 von der damaligen Gemeinde Honau aufgestellt.

Dieses Gebiet liegt im Bereich der Neufeldstraße und der Bebauung "Breitenwört", erstreckt sich in östlicher Richtung von diesem und wird durch eine Parallelstraße zur Neufeldstraße erschlossen.

Ein Anschluß an die L 90 c kann nach Auskunft des Straßenbauamtes Offenburg nicht vorgenommen werden, weshalb im nördlichen Bereich eine Verbindungsstraße zur Neufeldstraße eingeplant wurde.

Desweiteren ist das Baugebiet " Breitenwört" über die L 90 c mit dem Ortskern verbunden. Die Erweiterungsmöglichkeit des Baugebietes "Breitenwört II" ist im Bebauungsplan in südlicher Richtung bis zum Gieselbach eingezeichnet. Dieses würde dann über eine Erschließungsstraße die südlich mit einer Wendeplatte endet, ebenfalls über die Querverbindung (Gewerbstraße) zwischen der Gieselbachstraße und der geplanten Erschließungsstraße erschlossen werden.

2. Art des Baugebietes und Bauweise

Das gesamte Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (GWA § 4 BauNVO) ausgewiesen. Als Bauweise ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Es sind insgesamt 17 Bauplätze für 1- geschossige Bauweise mit möglichem Dachausbau vorgesehen.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst 1,76 ha. Davon sind 0,80 ha öffentliche Flächen. In den vorgesehenen Gebäuden können 17 Wohneinheiten erstellt werden und bei einer Belegung von 2,6 Pers/WE ergibt dies eine Zahl von 44 Personen und daraus resultiert:

44 Pers. : 1,76 ha = 25 Pers/ha
=====

3. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten die der Stadt Rheinau durch die gesamte Maßnahme entstehen, betragen voraussichtlich

DM 510 000,--
=====

4. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die bodenordnenden Maßnahmen und die Erschließung bilden.

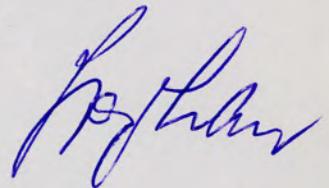
Die niederspannungsseitigen Stromanschlüsse sollen mittels Erdkabel hergestellt werden.

Ötigheim, den 11. FEB. 1977

Rheinau, den 18.3.77

Planfertiger

Ing.-Büro für Tiefbau
K ü h n - S i e b e r
Ötigheim Krs. Rastatt
Mühlstr.74Ruf22322/23



Auszug

aus der Niederschrift über die ~~nicht~~-öffentliche Gemeinderatssitzung

vom: 14. März 1977

Nr. 5

Betreff: Beschlußfassung über die Satzung zum Bebauungsplan "Breitenwört II" im Stadtteil Honau Gefaßter Beschluß:

Entsprechend dem Beschluß des Gemeinderats vom 15.11.1976 wurde der vom Ing.Büro Kühn-Sieber aufgestellte Entwurf mit Anlagen vom 29.11.1976 - 03.01.1977 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ausgelegt und die Träger der öffentlichen Belange am Verfahren beteiligt. In der vorliegenden Entwurfsfassung sind die Forderungen der Beteiligten in vollem Umfang berücksichtigt worden. Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht. Der Ortschaftsrat Honau hat den Entwurf gebilligt.

Beschlußfassung:

Durch einstimmigen Beschluß wurde der Bebauungsplan
"Breitenwört II"

Stadtteil Honau durch

S a t z u n g

wie folgt beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan M 1 : 5000
- 2) Begründung
- 3) Plan (Straßen-Baulinienplan) 1 : 500
- 4) Bebauungsvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Niederschrift im Protokollbuch wird hiermit bestätigt.

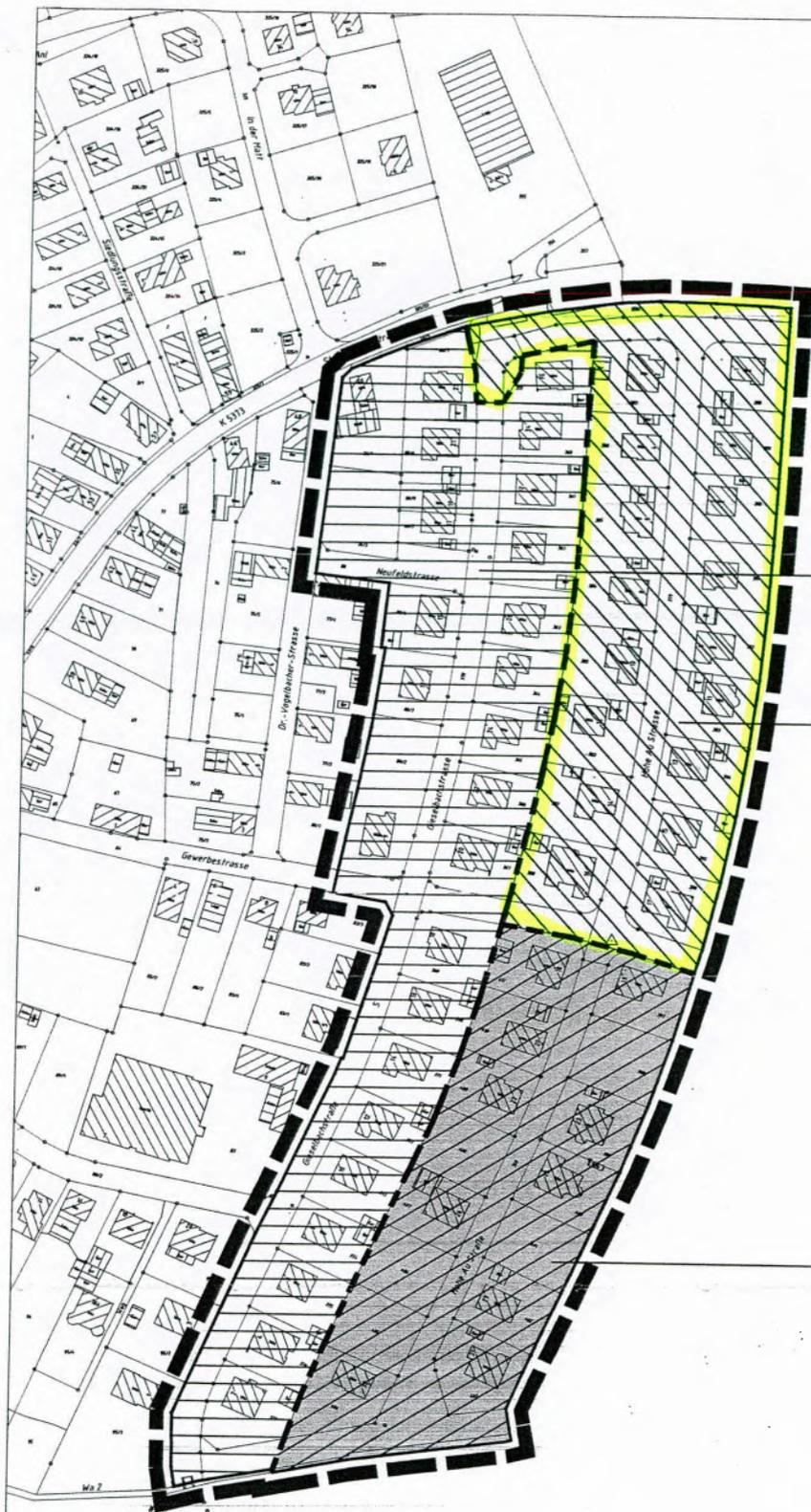
R h e i n a u , den 18. März 1977



Bürgermeisteramt:

(Stephan)





BEBAUUNGSPLAN
"BREITENWÖRT" (1971)

BEBAUUNGSPLAN
"BREITENWÖRT II" (1977)

BEBAUUNGSPLAN
"BREITENWÖRT III" (1981)

STADT RHEINAU - OT. HONAU

PROJEKT:
1. ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE
"BREITENWÖRT", "BREITENWÖRT II" UND "BREITENWÖRT III"
ÜBERSICHTSPLAN

DATUM: 18.04.2006	GEAND.: 10.07.2006	PLANGR: DIN A4	ANLAGE: FERTIGUNG: 3
PROJ NR.: 0993112		DATEI: Übersichtsplan.dwg	MABST.: 1: 2 500
BEARB.: BU/BLE			

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Bautanderschließung

SATZUNG

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

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 – 3.....

der Stadt Rheinau-Honau (Ortenaukreis)

über die 1. Änderung

- a) der Bebauungspläne
"Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und
 - b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 10. Juli 2006 die 1. Änderung

- a) der Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und
- b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), in der derzeit gültigen Fassung

Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende geführt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften

ergibt sich aus den Festsetzungen im gemeinsamen "Übersichtsplan" des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die 3 Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III".

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung

- c) die planungsrechtlichen Festsetzungen umfassen
 - Planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Änd. i.d.F.v. 10.07.2006
- d) die örtlichen Bauvorschriften umfassen
 - örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung i.d.F.v. 10.07.2006
- e) beigefügt sind
 - Begründung zur 1. Änderung i.d.F.v. 10.07.2006
 - Übersichtsplan zur 1. Änderung

§ 3 Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne mit den jeweiligen "Bebauungsvorschriften" (schriftliche planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen werden die Ziff. 2.3, 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 5.9 und 6.4 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Breitenwört" von 1971 aufgehoben und durch

- die "Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung" und
- die "Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung"

ersetzt.

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen werden § 6 Abs. 2, 3 und 4 und § 7 Abs. 1, 2 und 3 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Breitenwört II" von 1977 aufgehoben und durch

- die "Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung" und
- die "Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung"

ersetzt.

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen werden die Ziff. 2 und 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen und die Ziff. 1.1, 2.1 und 2.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Breitenwört III" von 1981 aufgehoben und durch

- die "Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung" und
- die "Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung"

ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und die 1. Änderung der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: _____

Rheinau, den 14. Juli 2006



(Oberle)

Bürgermeister, Stadt Rheinau
(112Sat06.doc)

Fertigung: ...3.....

Anlage:2.....

Blatt:1 - 7

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung

a) der Bebauungspläne

"Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und

b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau-Honau (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich der rechtsgültigen Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" sind bezüglich der Nutzung der Dachgeschosse und der Lage und Dachform von Garagen unterschiedliche Festsetzungen getroffen. So ist beispielsweise im Bebauungsplan "Breitenwört" der Ausbau der Dachgeschosse von 1-geschossigen Wohnhäusern für selbständige Wohneinheiten grundsätzlich nicht zulässig. Entsprechend flach sind die Dachneigungen herzustellen und auch Dachgauben sind nicht zulässig.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Vorschriften, die einen zeitgemäßen Ausbau der Dachgeschosse einschränken, geändert werden.

Darüber hinaus wird auf die teilweise zwingende Anordnung der Garagen im Gartenbereich verzichtet, um die Erschließungsflächen reduzieren zu können.

Der Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht die Nutzung vorhandener Ausbaureserven (Wohnungsbau) im Bestand und vermeidet damit die Inanspruchnahme unversiegelter Freiflächen für die Ausweisung von Neubaugebieten.

Durch die Änderung der Bebauungspläne soll künftig für das gesamte Baugebiet Breitenwört eine Gleichbehandlung beim Ausbau von Dachgeschossen und der Anordnung und Dachgestaltung von Garagen erreicht werden. Dabei wird in Anbetracht der bereits errichteten Wohngebäude und Garagen auf eine umfassende und einschneidende Neufassung aller Vorschriften verzichtet.

Da das Baugebiet schon vollständig bebaut ist und die Änderungen sich im Wesentlichen auf die Nutzung der Dachgeschosse bezieht, sind keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption der Bebauungspläne oder eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten. Die Änderung wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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.

Die geplanten Änderungen erfordern lediglich die Neufassung einiger der textlichen Bauvorschriften der 3 Bebauungspläne. Deshalb werden einzelne Festsetzungen der 3 Bebauungspläne aufgehoben und ersetzt durch diese 1. Änderung, die für alle 3 Pläne gültig ist.

Die Zeichnerischen Teile der Bebauungspläne müssen aufgrund der textlichen Festsetzungen nicht geändert werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau weist die Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" aus.

In den rechtsgültigen Bebauungsplänen von 1971, 1977 und 1981 sind die Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung wird beibehalten.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt und entspricht damit § 8 Abs. 2 BauGB.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan – Region Südlicher Oberrhein (1995) trifft keine besonderen Aussagen zur überplanten Fläche.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 5,55 ha umfasst Grundstücke an der Hohe-Au-Straße, der Gieselbachstrasse und der Dr.-Vogelbacher-Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung entspricht den Geltungsbereichen der rechtsgültigen Bebauungspläne "Breitenwört" von 1971, "Breitenwört II" von 1977 und "Breitenwört III" von 1981. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

4 Planung

Mit dieser Änderung der Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" ist eine Änderung der Festsetzungen bezüglich der

- Zulassung von Nebenanlagen
- Zulassung von Wohnungen im Dachgeschoss
- Zulassung von steileren Dächern
- Zulassung von größeren Traufhöhen
- Zulassung von Dachaufbauten
- Zulassung von Garagenstandorten und Garagendächern

beabsichtigt, um eine zeitgemäße Nutzung der vorhandenen Flächenreserven im Bestand zu ermöglichen.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

Nebenanlagen

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß Ziff. 2.3 nicht zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" werden Nebenanlagen nicht ausgeschlossen. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" werden Nebenanlagen innerhalb der großzügig gefassten Baugrenzen bereits zugelassen – Garagen auch außerhalb.

Im Hinblick auf die Errichtung von zusätzlichen Garagen mit Nebengebäuden, Carports oder Stellplätzen zur Bereitstellung von Parkraum auf den jeweiligen Grundstücken und i.S. einer intensiveren Nutzung der innerörtlichen Flächenreserven wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Wohnungen im Dachgeschoss

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind gemäß Ziff. 5.5 selbständige Wohnungen im Dachgeschoss von 1-geschossigen Gebäuden nicht zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" und "Breitenwört III" werden Wohnungen im Dachgeschoss nicht ausgeschlossen.

Im Hinblick auf eine Nutzung der Reserven im Bestand und damit der Vermeidung einer Inanspruchnahme von neuem Bauland wird der Einbau von selbständigen Wohnungen im Dachgeschoss zugelassen.

Dachneigungen

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind gemäß Ziff. 5.4 Dachneigungen von 22° - 32° zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" sind gemäß § 6 Nr. 3 und der "Zeichenerklärung" nur Dachneigungen von 22° - 34° zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" werden gemäß Pkt. II. Ziff. 1.1 Sattel- und Walmdächer von 22° - 38° zugelassen.

Dies ist für einen bedarfsgerechten Ausbau der Dachgeschosse zu flach – insbesondere wenn man berücksichtigt, dass der Einbau von Dachgauben aus gestalterischen Gründen nur bei steileren Dächern erfolgen sollte. Deshalb werden auch steilere Dachneigungen zugelassen. Damit können die Flächenreserven im Bestand den heutigen Anforderungen entsprechend besser ausgenutzt werden. Die Grundstücke sind bereits bebaut. Deshalb werden neue Dachgeschosse voraussichtlich nur vereinzelt errichtet werden.

Traufhöhe

Die Traufhöhe der 1-geschossigen Häuser wurde im Bebauungsplan "Breitenwört" mit max. 4,50 m festgelegt – gemessen ab Straßenoberkante, bei einer zulässigen Sockelhöhe von max. 1,25 m. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" werden Höhen von 3,25 m, im Bebauungsplan "Breitenwört III" Höhen von 3,30 m zugelassen – gemessen ab Erdgeschossfußboden bzw. Kellerdecke. Für einen Ausbau der Dachgeschosse sind Kniestöcke von 1,00 m ausreichend, zumal die Traufhöhe bei diesen älteren Bebauungsplänen bei Unterkante Sparren gemessen wird. Dies erfordert Traufhöhen ab Erdgeschossfußboden von 3,80 m. Deshalb werden die Traufhöhen der Bebauungspläne um 0,55 m bzw. 0,50 m erhöht. Einheitlich wird eine Traufhöhe von 3,80 m zugelassen – gemessen zwischen OK EG Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Sparrens.

Dachgauben

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind gemäß Ziff. 5.7 Dachaufbauten nicht zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" werden Dachgauben und Dachaufbauten gemäß § 6 Nr. 4 nicht gestattet. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" werden keine Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen, d.h. diese sind grundsätzlich zulässig.

Künftig werden Dachgauben zugelassen. Sie gestatten eine gute Belichtung und Belüftung der neuen Wohnungen im Dachgeschoss.

Neben Dachgauben werden auch Dacheinschnitte zugelassen und Dachflächenfenster und Solaranlagen nicht mehr begrenzt oder ausgeschlossen.

Die Form der Dachgauben (Dreieck-, Schlep-, Segmentbogen- oder Fledermausdachgaube) wird nicht vorgegeben; jedoch eine Begrenzung der Länge der Dachgauben.

Dachformen

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind gemäß Ziff. 5.4 nur Satteldächer zulässig. In Ziff. 5.9 werden Walmdächer bei bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" sind gemäß § 6 Nr. 3 und der "Zeichenerklärung" nur Dachneigungen von 22° - 34° zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" werden gemäß Pkt. II. Ziff. 1.1 Sattel- und Walmdächer von 22° - 38° zugelassen.

Um dem Wunsch nach anderen Dachformen (Vielfalt) in Rheinau gerecht zu werden, sollen auch Walmdächer zugelassen werden. Da das Gebiet vollständig bebaut ist, wird auf die Zulassung von Tonnendächern verzichtet, da Tonnendächer in dem bisher einheitlichen Gebiet als Fremdkörper empfunden würden.

Garagen

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind Garagen gemäß Ziff. 6.4 nur mit Flachdach und an den im Plan eingetragenen Standorten zulässig. Diese Standorte liegen teilweise an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" sind gemäß § 7 Abs. 1 die eingetragenen Standorte nur als "Empfehlung" dargestellt.

Dachform und Höhe der Garagen werden gemäß § 7 Abs. 2 und 3 für Flachdächer festgesetzt. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" sind Garagen und Stellplätze gemäß I. Ziff. 2 auch außerhalb der eingetragenen Standorte zulässig. Insofern dient der Verzicht auf diese Festsetzung lediglich der Vereinheitlichung der Festsetzungen.

Wie in anderen Bebauungsplänen sollten auch hier Garagen in der Nähe der Baukörper zugelassen werden, um die versiegelten Zufahrtsflächen reduzieren zu können. Darüber hinaus werden auch Satteldächer auf Garagen zugelassen, so dass im Einzelfall der Dachraum als Abstellfläche genutzt werden kann. Auf die Festsetzung einer maximalen Torhöhe und die Begrenzung der max. Höhe auf 3,00 m wird verzichtet.

Die folgenden diskutierten Festsetzungen werden beibehalten, da sie Grundzüge der Planung betreffen, die mit diesem Änderungsverfahren nicht geändert werden sollen:

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Geschosshöhe wird beibehalten. Bei einem Umbau des Dachgeschosses ist die Einhaltung der festgesetzten GFZ zu gewährleisten. Eine Erhöhung der GFZ ist nicht vorgesehen. Die Planer eines Dachgeschossumbaus haben sicherzustellen, dass durch die vorgesehenen Umbauten (z.B. steileres Dach, höherer Kniestock, Dachgaubeneinbau) das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird. Entsprechende Berechnungen und Nachweise sind mit den Bauvorlagen vorzulegen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll beibehalten werden, auch wenn der Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht wird. Die Planer eines Dachgeschossumbaus haben sicherzustellen, dass durch die vorgesehenen Umbauten (z.B. steileres Dach, höherer Kniestock, Dachgaubeneinbau) die zulässige GFZ nicht überschritten wird. Entsprechende Berechnungen und Nachweise sind mit den Bauvorlagen vorzulegen.

5 Umweltbericht

Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden.

5.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich und sein unmittelbares Umfeld (Wirkraum) 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.

5.3 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Durch die beabsichtigte Planung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen, da die Fläche bereits heute in dem geplanten Umfang bebaubar ist (GRZ bleibt gleich, ermöglicht wird nur der Ausbau der Dachgeschosse).

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes begründet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens zulässig waren.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die vorhandenen ausgebauten Straßen – im Wesentlichen die Gieselbachstrasse und die Hohe Au-Straße. Eine Änderung oder Erweiterung des öffentlichen Straßennetzes ist mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da die Flächen bereits bebaut sind.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt wie bisher über das bestehende Leitungsnetz.

Änderungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Entwässerung

Die bebauten Grundstücke werden derzeit im Trennsystem entwässert. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die erschlossenen Baugrundstücke sind bereits bebaut.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 5,55 ha
davon Geltungsbereich "Breitenwört"	ca. 2,45 ha
Geltungsbereich "Breitenwört II"	ca. 1,71 ha
Geltungsbereich "Breitenwört III"	ca. 1,39 ha

8 Kostenschätzung

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

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung
Grenzregelung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 18.04.2006 BU-ba
10.07.2006

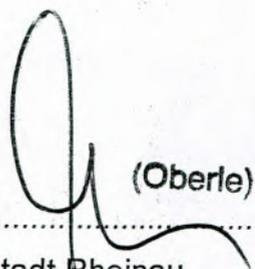
Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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


.....
Planer




.....
(Oberle)
Bürgermeister, Stadt Rheinau

☐ 112Beg05.DOC

Fertigung: ...3.....

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

Blatt:.....1 – 2.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung

a) der Bebauungspläne

"Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und

b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau-Honau (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG

Für die Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" werden mit dieser 1. Änderung festgesetzt:

1. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen und der im Plan eingetragenen Standorte zulässig. Dabei ist mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Im Plan und in "Querschnitten" eingetragene Garagenstandorte sind einschließlich Höhenangaben diesbezüglich als unverbindliche Vorschläge anzusehen.

2. Traufhöhen von 1-geschossigen Gebäuden

Die Traufhöhe der 1-geschossigen Gebäude wird mit 3,80 m festgelegt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren.

Die im Plan und in den "Querschnitten" eingetragenen Höhenangaben sind diesbezüglich als unverbindliche Vorschläge anzusehen.

Hinweis:

Folgende **Bebauungsvorschriften (Planungsrechtliche Festsetzungen)** zu den rechtsgültigen Bebauungsplänen "Breitenwört" von 1971 (Satzungsbeschluss am 04.05.1971), "Breitenwört II" von 1977 (Satzungsbeschluss am 14.03.1977) und "Breitenwört III" von 1981 (Satzungsbeschluss am 28.09.1981) **entfallen:**

Bebauungsplan "Breitenwört"

Ziff. 2.3 (Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO)

Ziff. 6.4 (Garagen – Standorte)

Ziff. 5.2 Vorgabe der Gebäudehöhe für 1-geschossige Gebäude: "bei eingeschossigen Gebäuden : 4,50 m"

Bebauungsplan "Breitenwört II"

§ 7 Abs. 1 (Garagenstandort)

§ 6 Abs. 2 (Gebäudehöhe)

Bebauungsplan "Breitenwört III"

Ziff. I. 2. (Nebenanlagen)

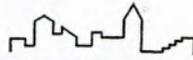
Ziff. I. 3: (Stellplätze und Garagen)

Ziff. II. 1.1: (Höhe der Gebäude)

Freiburg, den 18.04.2006 BU-ba
10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

112Pla04.doc



Bürgermeister, Stadt Rheinau

(Oberle)

Fertigung:3.....

Anlage:4.....

Blatt:1 - 2.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung

a) der Bebauungspläne

"Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und

b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau-Honau (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG

Für die Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" werden mit dieser 1. Änderung festgesetzt:

1. Dachneigung, Dachform

Die Dachneigung muss bei allen Hauptgebäuden 22° - 42° betragen. Als Dachform des Hauptbaukörpers sind zulässig: Satteldächer und Walmdächer.

Für Nebenanlagen und Garagen werden neben dem Flachdach auch Satteldächer bis zu 40° Dachneigung zugelassen

Vorhandene Eintragungen im Plan, in "Querschnitten" und in Zeichenerklärungen sind diesbezüglich als unverbindliche Vorschläge anzusehen.

2. Dachgauben, Dachaufbauten

Dachgauben sind bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,0 m betragen.

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

Hinweis:

Folgende Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zu den rechtsgültigen Bebauungsplänen "Breitenwört" von 1971 (Satzungsbeschluss am 04.05.1971), "Breitenwört II" von 1977 (Satzungsbeschluss am 14.03.1977) "Breitenwört III" von 1981 (Satzungsbeschluss am 28.09.1981) **entfallen:**

Bebauungsplan "Breitenwört"

- Ziff. 5.4 (Dachneigung, Dachform)
- Ziff. 5.5 (Wohnungen im Dachgeschoss)
- Ziff. 5.7 (Dachaufbauten)
- Ziff. 5.9 (Walmdächer – Ausnahmen)
- Ziff. 6.4 (Garagen – Dachform und Maße)

Bebauungsplan "Breitenwört II"

- § 6, Abs. 3 (Dachneigung)
- § 6 Abs. 4 (Dachgauben und Dachaufbauten)
- § 7 Abs. 2 (Garagen – Flachdach)
- § 7 Abs. 3 (Garagen – Höhe)

Bebauungsplan "Breitenwört III"

- Ziff. II. 1.1 Vorgabe der Dachneigung: "(Sattel- oder Walmdach 22° - 38° Neigung)"
- Ziff. II. 2.1 (Garagen – Maße)
- Ziff. II. 2.3 (Garagen – Dachneigung)

Freiburg, den 18.04.2006 BU-ba
10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....
Planer

112Ör04.doc



.....
Bürgermeister, Stadt Rheinau

(Oberle)