ZEICHENERKLÄRUNG:

- GEPLANTES GEBÄUDE
- BÄUME/STRÄUCHER
- KINDERSPIELPLATZ
- STRASSE
- WOHNSTRASSE/FELDWEG/GEHWEG
- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

RHEINAU - HELMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"KRESSENBOSCH II"

GESTALTUNGSPLAN

Kressenbosch

GEPL. STRASSE

WIRTSCHAFTSWEG

FUSS- UND RADWEG

100 M ABSTAND VON LANDWIRTSCHAFTL. BETRIEB

ERWEITERUNG

VORH. SILO

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU HUSSERL+ FISCHER GÜNTERSTALSTR.32, 78 FREIBURG RUF 0761/706714			M: 1:500
BEARBEITUNG: BU/HIL	GEÄNDERT:	FERTIGUNG: 3	
GEFERTIGT: 19.04.90		ANLAGE: 5	
		BLATT:	

WA | II
0.35 | (0.7)
TH= 4.50 M | ED
SH. TEXT

WA | II
0.35 | (0.7)
TH= 4.50 M | ED
SH. TEXT

WA | II
0.35 | (0.7)
TH= 4.50 M | ED
SH. TEXT

GEPL. STRASSE

Anl. Weg

Leitungsrecht für

WIRTSCHAFTSWEG

GF u. WIRTSCHAFTSWEG

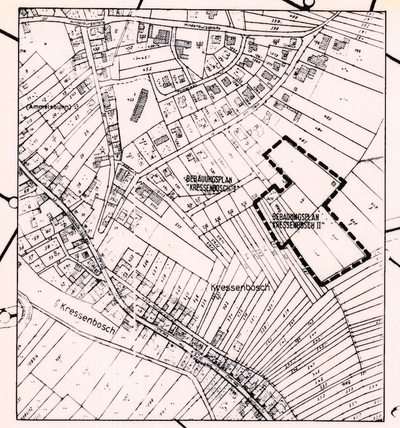
100 M ABSTAND VON LANDWIRTSCHAFTL. BETRIEB

VORH. SILO

ERWEITERUNG

Kressenbosch

ÜBERSICHTSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- KINDERSPIELPLATZ
- V — GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHE
- FAHRVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHE FUSS-,RAD-,WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) WOHNSTRASSE
- GA — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) GA-GARAGEN
- FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB)
- PFLANZGEBOT, BÄUME/STRÄUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB § 22 BauNVO)
- ED — OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ZULÄSSIG SIND EINZEL- U. DOPPELHÄUSER

NUTZUNGSSCHABLONE

1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
5= MAX. TRAUFHÖHE TH	6= BAUWEISE
7= SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	

- VORHANDENE GEBÄUDE U. KATASTER
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN.
- SICHTDREIECKE AN EINMÜNDUNGEN SIND VON JEGLICHER NUTZUNG UND BEPFLANZUNG ÜBER 0,80 M FREIZUHALTEN (AUSGENOMMEN HOCHSTÄMME)

RHEINAU-HELMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"KRESSENBOSCH II"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 12. JUNI 1989
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 14. JULI 1989
RHEINAU DEN 27. JUNI 1990
DER BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86 AM 30. APR. 1990

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.86 VOM 14. MAI 1990
IN DER ZEIT BIS 15. JUNI 1990
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 04. MAI 1990

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86 AM 23. JULI 1990
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 27. JUNI 1990
DER BÜRGERMEISTER

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.86

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE RHEINAU ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 27. JUNI 1990
DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM _____ VOM _____
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN BIS _____
RHEINAU DEN _____
DER BÜRGERMEISTER

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU HUSSERL + FISCHER
GÜNTERSTALSTR.32, 7800 FREIBURG, TEL.0761/706714

M.= 1:500

BEARBEITUNG: BU/HIL
GEÄNDERT:
GEFERTIGT: 19.04.90

FERTIGUNG: 3
ANLAGE: 4
BLATT:

Bebauungsplan genehmigt
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 27. AUG. 1990

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –

Fertigung: 3

Anlage: 1

Blatt: 1-2

S a t z u n g

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kressenbosch II" im Stadtteil Helmlingen

Der Stadtrat von Rheinau hat am 23.07.1990. den Bebauungsplan "Kressenbosch II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBL I S. 833)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL S. 770)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBL S. 578)

§ 1

Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem "Zeichnerischen Teil" M. 1:500 vom 19.04.1990
2. den "Schriftlichen Festsetzungen" vom 19.04.1990

Beigefügt sind:

1. "Begründung" vom 19.04.1990
2. Gestaltungsplan M. 1:500 vom 19.04.1990
3. Merkblatt zum Bauen im militärischen Bauschutzbereich

§ 3

Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Kressenbosch I" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kressenbosch II" (Flst.-Nr. 510) aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 27. JULI 1990

STADT RHEINAU

.....

Bürgermeister

(Oberle)
Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 27. Aug. 1990

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS
– Bauaufsichtsbehörde –

Fertigung: 2

Anlage: 3

Blatt: 1-7

Schriftliche Festsetzungen

LBO 83 BauNVO 86

zum Bebauungsplan "Kressenbosch II" im Stadtteil Helmlingen der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß den Eintragungen im Plan.

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

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Baugebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Wohngebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (verkehrsberuhigte Zonen) sind niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, spielende Kinder, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen. Der Bereich wird begrünt und möbliert. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

...

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

7.2 Auf dem als Grünfläche ausgewiesenen Kinderspielplatz sind Spielgeräte, Anpflanzungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung vorgesehen.

8. Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17, § 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Die Baugrundstücke sind mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen aufzufüllen. Die Geländeauffüllung muß mindestens zwischen der Straße und den Gebäuden durchgeführt werden.

8.2 Im Falle einer vollständigen Auffüllung der Grundstücke ist das Gelände zu den angrenzenden tiefer gelegenen Wegen und landwirtschaftlichen Grundstücken mit einer Neigung von 1:2 oder flacher abzuböschen. Stützmauern sind im Bereich entlang dieser Grenzen nicht zulässig.

8.3 Höhenunterschiede innerhalb der Grundstücke und zu den Nachbargrundstücken sind so auszubilden, daß keine starken Geländebrüche entstehen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und den Vorgärten der Privatgrundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Linde, Kastanie) anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

9.2 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

9.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind längs der an die landwirtschaftlichen Flächen grenzenden Grundstücksgrenzen innerhalb eines ca. 5,0 m breiten Geländestreifens (Fläche für Anpflanzungen) Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zur Abschirmung durchzuführen. Es ist mindestens ein einheimischer Laubbaum/Obstbaum je Grundstück anzupflanzen.

9.4 Zusätzlich zu den Baumanpflanzungen nach 8.3 ist je Baugrundstück ein großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen

Die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird wie folgt festgelegt:

2-geschossig: 4,50 m

Nebengebäude: 3,00 m

Die Traufhöhe wird ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemessen.

2. Fassadengestaltung

2.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

2.2 Bei Doppelhäusern sind die Sockelhöhen und Traufhöhen einheitlich zu gestalten.

3. Dachgestaltung

3.1 Es sind generell nur Satteldächer zulässig. Walmdächer können zugelassen werden. Verschiedene Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 30° - 45° festgesetzt.

3.3 Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig. → eindeutig !

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

3.5 Es sind Dachüberstände von min. 0,40 m an der Traufe und min. 0,25 m am Ortgang herzustellen. Dachvorsprünge bis 0,60 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6 In den Baugebieten ist je Gebäude nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

4. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

4.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Material und Farbe der Dacheindeckung sollen dem der Hauptbaukörper entsprechen.

4.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptkörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern (bei Anbauten können auch Pultdächer zugelassen werden) zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

Flachdächer auf Garagen können als Ausnahmen zugelassen werden. Sie sind dann einzugrünen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen

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

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

6. Genehmigungspflicht

Für folgende genehmigungsfreie Anlagen ist eine Genehmigung erforderlich (§ 73 Abs. 2 LBO)

1) Werbeanlagen jeglicher Art

2) Mehr als eine Antennenanlage pro Gebäude.

C HINWEISE

Grundwasser

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

Nach Auskunft des Geologischen Landesamtes liegt der Grundwasserspiegel 3 - 5 m u.G, zeitweise auch höher.

Der Untergrund im Planungsgebiet wird aus Kiesen und Sanden der Niederterrasse aufgebaut, die von geringmächtigem Löß bedeckt sind.

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG
§§ 1, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LAbfG

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m^3 übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g WHG
§ 25 WG
VLwF, VVLwF

Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Fernmeldeamt Offenburg zu koordinieren.

Die elektrische Versorgung des Gebietes erfolgt von der bestehenden Umspannstation "Am Stein" aus. Es wird ein Kabelnetz aufgebaut.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindesabstand von 2,5 m zu dem Erdkabel einzuhalten oder es sind Pflanzringe einzubauen.

Sicherung von Bodenfunden

Bei im Zuge von Baumaßnahmen (Erdarbeiten) zutage kommenden Bodenfunden ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen (§ 20 DSchG). Ebenso ist das Landesdenkmalamt zu beteiligen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine etc. von Baumaßnahmen betroffen sind.

Da im nördlich anschließenden Gewann "Stein" eine römische Siedlung liegt, ist nicht auszuschließen, daß auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes römische Funde auftreten können.
Deshalb ist der Beginn der Erschließungsarbeiten (Humusabtrag, Kanalisationsgraben) dem Landesdenkmalamt mindestens 4 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, damit diese Arbeiten kontrolliert werden können. Sollten bei diesen Maßnahmen archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung vor. Der Fortgang der Erschließungsarbeiten ist dann mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Bauschutzbereich des Flugplatzes Söllingen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Söllingen. Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V vorzulegen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des "Merkblattes für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches" zu beachten. Die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG ist genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Freiburg, den 19.04.1990

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32 7800 Freiburg

.....
Planer

Rheinau, den 27. JULI 1990

STADT 25

.....
Bürgermeister

(Oberle)
Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 27. AUG. 1990

LANDRATSAMT 70 ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –

(Oberle)
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g (§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan "Kressenbosch II" im Stadtteil Helmlingen der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Baugebiet "Kressenbosch I" (genehmigt 1983) erweitert. Bereits in dem Bebauungsplan "Kressenbosch I" wurde die Trasse der Lerchenhüttenstraße so gelegt, daß diese Erweiterung möglich wurde. Da im Bebauungsplan "Kressenbosch I" eine öffentliche Grünanlage in Fortsetzung der Lerchenhüttenstraße ausgewiesen ist, muß der Bebauungsplan "Kressenbosch I" in dem Bereich dieser Grünanlage geändert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da im Baugebiet "Kressenbosch I" lediglich noch ein Bauplatz frei ist und sonstige Baugebiete in Helmlingen derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Um die Belange eines nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen, muß die geplante Bebauung einen Abstand von mindestens 100 m zum Betriebsgelände einhalten.

Mit dem Bebauungsplan wird die Erschließung des Gebietes hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen und der Verkehrsführung gesichert.

2. Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ausgewiesenen Bauflächen. In der eingeleiteten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Planungsgebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,7 ha. Es liegt am Ortsrand des Stadtteiles Helmlingen der Stadt Rheinau.

Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes werden im Nordwesten begrenzt durch das Baugebiet "Kressenbosch I". Es umfaßt Teile des Flst.-Nr. 487, die Flst.-Nr. 491, 493, 505, 510, 648, 648/1 und Teile der Flst.-Nr. 506, 507 und 508.

4. Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption

An den als Wohnstraßen ausgewiesenen Stichstraßen werden die Gebäude zur Raumbildung um die Wendeflächen gruppiert. Der öffentliche Straßenraum mit den Wendeflächen soll dabei als gemeinschaftliche "Hoffläche" genutzt werden, auf der auch Kinder spielen können.

Durch die Verlängerung der Lerchenhüttenstraße entfällt der in "Kressenbosch I" ausgewiesene Kinderspielplatz. Als Ersatz wird im Bereich des Wirtschaftsweges ein neuer Kinderspielplatz angelegt.

Die Einzelgebäude werden so angeordnet, daß vorzugsweise im Südwesten private Gartenflächen angelegt werden können.

Mit der Bebauung wird ein Abstand von über 100 m von dem außerhalb des Planungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Viehhaltung) eingehalten, um die Beeinträchtigungen durch Immissionen zu minimieren.

Die berücksichtigte Erweiterung des Baugebietes in Richtung Südwesten kann nach heutigem Erkenntnisstand nur realisiert werden, wenn die von dem erwähnten Betrieb ausgehenden Immissionen reduziert werden können.

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

Da das Planungsgebiet sich in einer Senke befindet, muß auch hier - wie bereits im Bereich "Kressenbosch I" - das Baugebiet um ca. 1,0 m mit Erde aufgefüllt werden.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Die Stichstraßen werden als "Wohnstraßen" ausgewiesen. Vorgesehen sind niveaugleiche Mischverkehrsflächen ohne Trennung von Fahrverkehr, ruhendem Verkehr und Fußgängern oder Radfahrern. Sie erhalten den Charakter von halböffentlichen Vorzonen für die Anlieger.

Die Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges wird freigehalten, um die Erschließung der außerhalb des Planungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.

Die Bebauung und Erschließung des Planungsgebietes soll in 2 Abschnitten erfolgen. Als 1. Bauabschnitt ist das Gebiet nordwestlich des Wirtschaftsweges bzw. des Geh- und Radweges vorgesehen.

Um eine zusätzliche verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes an die Reinhardtstraße/Dorfstraße (K 5316) längerfristig zu ermöglichen, wird eine 7,5 m breite Trasse freigehalten. Auf dieser Trasse wird im Zuge der Verlegung einer neuen Oberflächenentwässerungsleitung ein Fuß- und Radweg geplant.

Der ruhende Verkehr wird weitgehend auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über das in "Kressenbosch I" verlegte Rohrleitungsnetz der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers kann nicht über das bestehende Kanalnetz (Kressenbosch I) erfolgen, da dies eine zu starke Belastung des vorhandenen Leitungsnetzes bedeuten würde. Deshalb wird vorgesehen, eine neue Leitung südlich des Planungsgebietes zu verlegen und das Oberflächenwasser in den offenen Graben südlich der Dorfstraße einzuleiten. Auf dieser Leitungstrasse soll vorab ein Weg angelegt werden.

Die Wasserversorgung sowie die elektrische Versorgung erfolgt über das Baugebiet "Kressenbosch I".

5. Freiflächen und Grünordnung

Im Bereich der Stichstraßen (Wohnstraßen) ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die genaue Standortfestlegung soll im Rahmen einer Detailplanung für die Gestaltung der Wohnstraßen erfolgen.

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

Zur freien Landschaft hin (landwirtschaftliche Flächen) wird auf den privaten Grundstücken eine Fläche mit Pflanzgeboten festgesetzt, um eine äußere Eingrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,71 ha	100,0 %
Bauflächen (WA)	ca. 1,46 ha	85,4 %
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	ca. 0,21 ha	12,2 %
Spielplatz	ca. 0,04 ha	2,4 %

7. Kostenschätzung

Straßen- u. Wegebau	ca. 2100 m²	à DM 180,--	DM 378.000,--
Geh- u. Radweg südl. des Planungsgebietes		pauschal	DM 25.000,--
Kanalisation (Trennsystem)	ca. 250 lfm	à DM 750,--	DM 187.500,--
Regenwasserleitung südl. des Planungsgebietes		pauschal	DM 150.000,--
Wasserversorgung	ca. 23o lfm	à DM 400,--	DM 92.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. 11 St.	à DM 2700,--	DM 29.700,--
Bäume (einschließlich zugehöriger Grünflächen)	ca. 10 St.	à DM 1300,--	DM 13.000,--
Vermessung		pauschal	DM 40.000,--
SUMME			DM 915.200,--
Nebenkosten			DM 164.750,--
GESAMTSUMME			DM 1.079.950,--

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

8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 19.04.1990

Rheinau, den 27. JULI 1990

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

.....
Planer

.....
Bürgermeister

(Oberle)
Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 27. Aug. 1990

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –