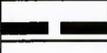


# LEGENDE:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

-  MISCHGEBIET MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
-  BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 2. HINWEISE

-  BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER

### NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)	4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
5	6	5= DACHNEIGUNG DN	6= BAUWEISE
7		7= FIRSHÖHE FH (max) WANDHÖHE WH (max)	

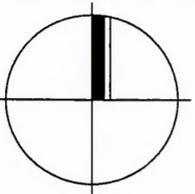
JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.  
 FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE ENTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWAHR ÜBERNOMMEN.  
 DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GEBETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ÜRDNUNGSWIRIG

# STADT RHEINAU - FREISTETT

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

### "HAUPTSTRASSE - FREISTETT" - 1.ÄND.

ZEICHNERISCHER TEIL NACH § 13a BAUGB



### AUFGESTELLT

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

VOM 23.11.2015  
 AM 27.11.2015

### ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

VOM 07.12.2015  
 BIS 07.01.2016  
 AM 27.11.2015

### ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004  
 MIT § 4 ABS. 1 GO  
 RHEINAU DEN 24.02.2016

  
 AM 17.02.2016  
 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 BESCHLÜ-  
 SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE RHEINAU  
 ÜBEREINSTIMMT.  
 RHEINAU DEN 24.02.2016

  
 DER BÜRGERMEISTER

### RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004  
 DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM 26.02.2016

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24  
 email [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de), [www.planungsbuerofischer.de](http://www.planungsbuerofischer.de)

ORIGINAL-  
 MAßSTAB : 1 : 1000  


PLAN NR.:	DATUM: 02.11.2015	GEÄNDERT: 21.01.2016	FERTIGUNG: <u>2</u>
PROJ. NR.: 0915150	BEARB.: 		ANLAGE: _____
			BLATT: _____

Fertigung: ...2.....

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

Blatt: .....1 - 2 .....

## **SATZUNG**

### **der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)**

#### **über die 1. Änderung**

#### **des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße - Freistett"**

#### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 17.02.2016 die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße - Freistett" 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 Gesetz 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 15.12.2015 (GBl. S. 1147).

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

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

umfasst die Flst.Nrn. 2918, 2920 und 2922 sowie eine Teilfläche von Flst.Nr. 6062 im Osten von Freistett zwischen Langesträngstraße und der Straße "Auf der Höhe".

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

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

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

Blatt: ..... 1 – 10 .....

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung

### des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße - Freistett"

### der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

#### 1 Grund der Planaufstellung

Die Flächen längs der Ortsdurchfahrt (B 36) Rheinau - Freistett sind größtenteils bereits bebaut. Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße - Freistett" sollten 2011 keine zu eng gefasste Vorschriften erlassen werden, die angesichts komplexer Baustrukturen und nicht immer vorhersehbarer Bauwünsche der besonderen Situation eines einzelnen Bauvorhaben nicht Rechnung tragen können.

Vielmehr wollte sich der Gemeinderat die Freiheit erhalten, über die jeweils anstehenden Bauanträge unter Berücksichtigung der spezifischen Situation und Umgebung zu entscheiden.

Deshalb wurde ein nicht qualifizierter Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der lediglich weitgefaste Rahmenbedingungen vorgibt, nicht aber im Detail die Baugestaltung vorschreibt.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurde auf Örtliche Bauvorschriften verzichtet.

Nahe dem nördlichen Ortseingang von Freistett war 2011 eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und Freiflächen vorhanden. Diese Flächen wurden mit Baugrenzen überplant, wobei zwischen den Freiflächen und den Gewächshäusern eine nicht überbaubare Zäsur ausgewiesen wurde. Mit dem Wegfall der Gärtnerei sollen die freigewordenen Flächen von insgesamt ca. 3.750 m<sup>2</sup> nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die geplante verdichtete Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern lässt sich aber mit den ausgewiesenen Baugrenzen, die das Areal in 2 Hälften unterteilen, nicht realisieren. Deshalb muss der Bebauungsplan bezüglich der überbaubaren Fläche geändert werden.

Darüber hinaus sind Garagen und Carports zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem Gehweg zu ermöglichen.

Weitergehende Änderungen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Auch wird die Änderung als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB durchgeführt, da sich dies für die vielfältig differenzierte Ortslage als sinnvolles und flexibles Instrument erwiesen hat.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB.

## 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 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 m<sup>2</sup> beträgt (ca. 3.750 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 (MI) = ca. 2.250 m<sup>2</sup> 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 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 0,375 ha umfasst Flächen innerhalb der Ortslage von Rheinau - Freistett, die nur im östlichen Drittel mit Gewächshäusern einer ansässigen Gärtnerei bebaut sind.

Das Planungsgebiet erstreckt sich nördlich der Ortsdurchfahrt B 36 zwischen Auf der Höhe und Langesträngstraße auf die gesamte Tiefe der angrenzenden Grundstücke.

Das Planungsgebiet überlagert damit den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße - Freistett" von 2011.

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 2918, 2920 und 2922 sowie eine Teilfläche von Flst.Nr. 6062.

## 3 Planung

### 3.1 Geplante Nutzung

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei ist die Errichtung von 3 nord-süd-orientierten Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Damit wird die i.d.R. gegliederte Baustruktur in den Randlagen der Ortsdurchfahrt beibehalten. Die Erschließung der in 3 Parzellen aufteilbaren Anlage erfolgt von der Hauptstraße aus.

Die erforderlichen Stellplätze bzw. Carports und Garagen werden nahe der Zufahrt angelegt.

### 3.2 Änderungen im Bebauungsplan

Die ausgewiesenen 2 Baufelder werden miteinander verbunden, so dass ein zusammenhängendes Baufenster über mehrere Grundstücke hinweg entsteht.

Darüber hinaus ist eine Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich, da die zwischen Baugrenze und öffentlichem Gehweg geplanten Garagen/Carports außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig wären. Deshalb werden die Ziff. 4.1 zu Nebenanlagen und die Ziff. 5 zu Garagen / Carports für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist die Bebauung bezüglich der nicht in den Planungsrechtlichen Festsetzungen vorgegebenen Punkten nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die 2011 getroffenen schriftlichen Vorgaben werden mit Ausnahme der o.g. Ziff. 4.1 und 5 auch für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung beibehalten. So werden u.a. weiterhin auch für diese Änderung vorgegeben:

- Bauweise: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Verzicht auf Örtliche Bauvorschriften

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die im Süden tangierende Hauptstraße (Ortsdurchfahrt B 36).

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen auszuweisen.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der angrenzenden Hauptstraße.

Änderungen oder Ergänzungen sind derzeit nicht geplant. Da es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan handelt, werden gegebenenfalls Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt. Bezüglich der Abwasserentsorgung/Oberflächengewässer wird auf den Generalentwässerungsplan der Stadt Rheinau und die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu vom 06.11.1998 gültig bis 31.12.2019 verwiesen.

## **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 prüfen.

### **5.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit**

#### **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 Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogel-schutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekri-terien 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.

### Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich I = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/

t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotope lt. RVSO 1995	/
v)	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 DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

### Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Boden</b>			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Mögliche Beeinträchtigung: Die Neuversiegelung ist nachzuweisen.			
*2 Mögliche Beeinträchtigung: nur in Streuobstwiesengebieten			
<b>Grundwasser</b>			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*3	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*3	<input type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*3	<input type="checkbox"/> nein
*3 Mögliche Beeinträchtigung: Die Neuversiegelung ist nachzuweisen.			
<b>Oberflächengewässer</b>			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 kein Oberflächengewässer vorhanden			
<b>Luft/Klima</b>			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Mögliche Beeinträchtigung: nur bei größeren Versiegelungen, sonst können die Eingriffe aufgrund der Größe vernachlässigt werden.			
<b>Arten und Biotope</b>			
	Biotoptypen: versiegelte Flächen (Gebäude, Straße, Zufahrten, Wege) Freiflächen (Garten, Rasen, Beete, Grabeland, Wiesen etc.) Baumbestand / Gehölze vermutlich relevante Tierarten: nicht bekannt	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
*6 Die Neubebauung kann zum Verlust von Bäumen, Gehölzen, gärtnerisch genutzten Freiflächen etc. führen. Eine grobe Bilanzierung ist bei Stellung des Bauantrages vorzunehmen. Evtl sind weitergehende Untersuchungen, Bestandsaufnahmen, Überprüfungen etc. durchzuführen.			

Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Durch eine Neubebauung verändert sich der Charakter der innerörtlichen Fläche nur im geringeren Umfang. Bei größeren Vorhaben ist eine Beeinträchtigung nochmals zu überprüfen.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendeung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hauptstraße - Freistett" sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten.

## 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.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind von Seiten der Gemeinde oder von Dritten nicht ergangen.

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

## 6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,375 ha
Mischbauflächen MI	ca. 0,375 ha

## 7 Kosten

Da es sich um ein bestehendes, bebautes und erschlossenes Gebiet handelt, werden voraussichtlich keine beitragsfähigen Erschließungskosten anfallen.

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich im übrigen grundsätzlich nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und den Satzungen der Stadt Rheinau.

## 8 Hinweise und Empfehlungen

### 8.1 Anfahrsicht

Werden Garagen bzw. Carports auf die Grundstücksgrenze gebaut, sollte im Rahmen des Baurechts darauf geachtet werden, dass dadurch die Anfahrsicht in der Grundstücksausfahrt gewährleistet ist.

## 8.2 Archäologische Denkmalpflege

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

## 8.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

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

## 8.4 Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (2) zu vermeiden.

Freiburg, den 24.08.2015 BU-ba  
02.11.2015 BU-ta  
21.01.2016

Rheinau, den 26. Feb. 2016 .....

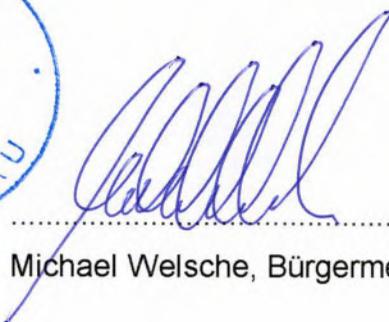
**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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



Planer





Michael Welsche, Bürgermeister

(☐ 150Beg03.doc)

Fertigung: ...2.....

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

Blatt:.....1 - 2.....

## Schriftliche Festsetzungen

### zur 1. Änderung

### des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße - Freistett" der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

Die geplante Bebauung erfordert neben den Planänderungen auch eine punktuelle Änderung der Schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Auf folgende Planungsrechtliche Festsetzungen vom 07.11.2011 zum einfachen Bebauungsplan "Hauptstraße – Freistett" wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung ersatzlos verzichtet:

- 4.1 Bauliche Nebenanlagen (Baukörper) sind längs der Bundesstraße B 36 zwischen den Baugrenzen bzw. Baulinien und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

### 5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

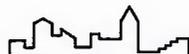
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entlang der Hauptstraße (B 36) sind bis zu einer Grundstückstiefe von 5,0 m Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Freiburg, den 02.11.2015 BU-ta  
21.01.2016

Rheinau, den .....  
- 26. Feb. 2016

#### PLANUNGSBÜRO FISCHER



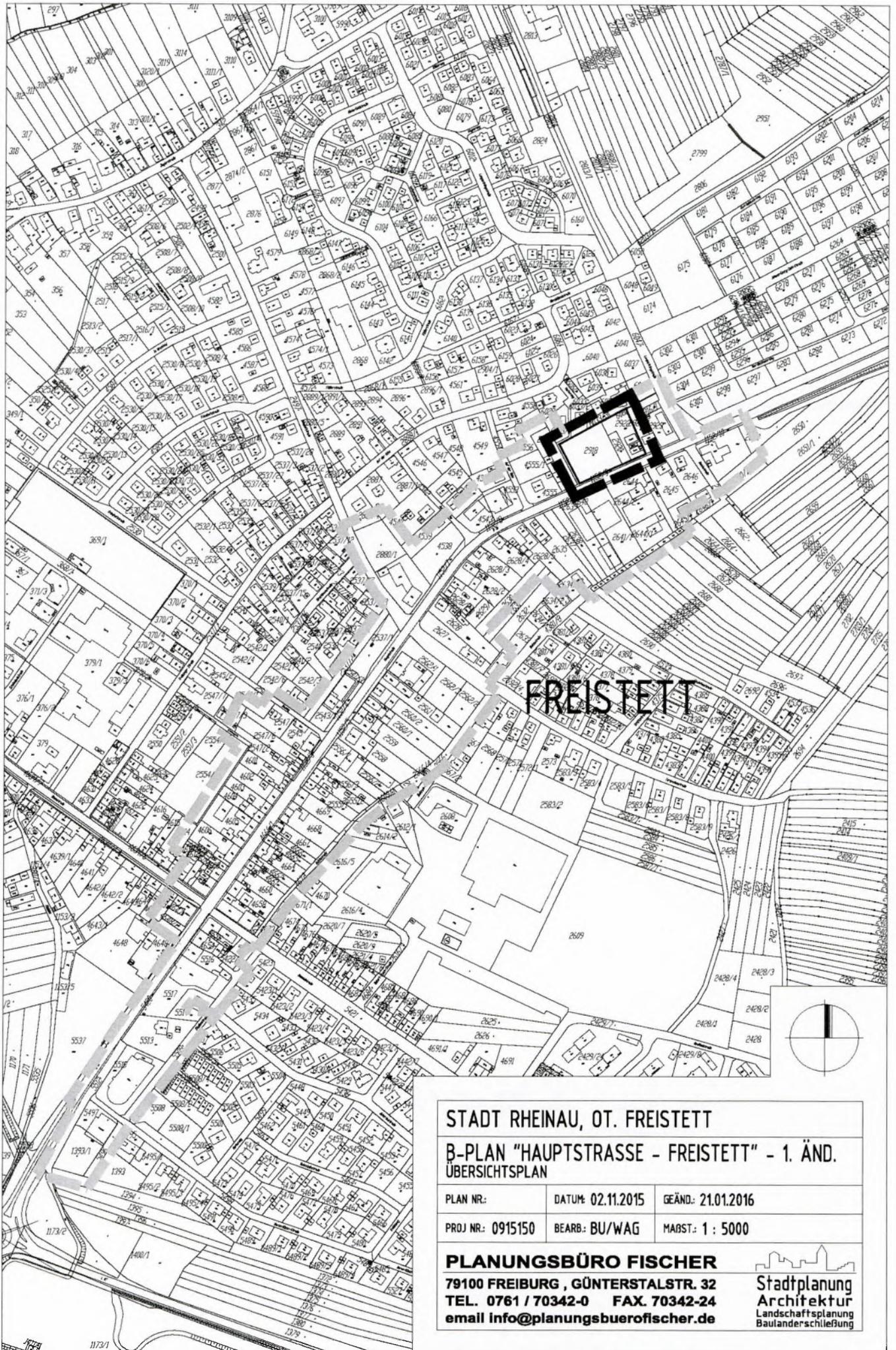
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer

150Pla02.doc



Michael Welsche, Bürgermeister



FREISTETT

**STADT RHEINAU, OT. FREISTETT**

**B-PLAN "HAUPTSTRASSE - FREISTETT" - 1. ÄND.  
ÜBERSICHTSPLAN**

PLAN NR.:	DATUM: 02.11.2015	GEÄND.: 21.01.2016
PROJ NR.: 0915150	BEARB.: BU/WAG	MAßST.: 1 : 5000

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32  
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24  
 email [info@planungsbueroefischer.de](mailto:info@planungsbueroefischer.de)

**Stadtplanung  
Architektur**  
 Landschaftsplanung  
 Baulanderschließung