

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO)

	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
	MI Mischgebiet	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9(1)18 BauGB
II	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) BauNVO
II	Zwingend einzuhaltende Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) BauNVO
0.4	Grundflächenzahl	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
0.8	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedliche(s) Art oder Maß der Nutzung	§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 16(5) BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
a 1	abweichende Bauweise	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO
	Baulinie	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO
	Baugrenze	§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO
	Firstichtung	§ 9(1)2 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)	§ 9(1)5 BauGB
	Spielanlagen	
	öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien	§ 9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9(1)11 BauGB
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
	Öffentliche Parkfläche	
	Einfahrten	
	Einfahrtbereich	§ 9(1)11 BauGB
	Öffentlicher Fußweg / Radweg	§ 9(1)11 BauGB
	Grünfläche als Bestandteil der öffentl. Verkehrsflächen	§ 9(1)11 BauGB
	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9(1)12, 14 BauGB
	Zweckbestimmung: Elektrizität	
	öffentliche Grünflächen	§ 9(1)15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9(1)25a BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern	§ 9(1)25a BauGB
	Flächen für Garagen und Carports	§ 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(1) BauNVO
	Flächen für die Wasserwirtschaft	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO)

SD / PD	Dachform: Satteldach / Pultdach	
DN min 35° - max. 45°	Dachneigung: min. Neigung - max. Neigung, Winkelangabe	
PG 1	Pflanzgebot Nr. 1	
	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1)25 und 9(6) BauGB
Hinweise	Grundstücksgrenzen neu (unverbindlich)	

NUTZUNGSSCHABLONEN und SYSTEMSCHNITTE BEBAUUNG:

zu 1

WA	II
0.2	0.4
E	SD / PD DN 35° bis 45°

WH max = 4,80 m
FH max = 8,80 m
über OK Straße



Typ - Einfamilienhaus, ein- und zweigeschossig

zu 2

WA	II
0.2	0.4
E	SD / PD DN 35° bis 45°

WH min = 4,80 m / max = 6,50 m
FH min = 8,80 m / max = 10,50 m
über OK Straße



Typ - Einfamilienhaus, 2-gesch.

zu 3

II für E	II für D
WA	II für D
0.3	0.8
ED	SD / PD DN 35° bis 45°

Für E WH min = 4,80 m / max = 6,50 m
FH min = 8,80 m / max = 10,50 m
über OK Straße
Für D WH = max. 6,50 m / FH = max. 10,50 m
über OK Straße



Typ - Einfamilien- und Doppelhaus, 2-gesch.

zu 4

MI	II
0.4	0.8
E	SD / PD DN 35° bis 45°

WH min = 4,80 m / max = 6,50 m
FH min = 8,80 m / max = 10,50 m
über OK Straße



Typ - Einfamilienhaus, 2-gesch.

zu 5

WA	II
0.4	0.8
a 1	SD / PD DN 35° bis 45°

WH max = 6,50 m
FH max = 11,00 m
über OK Straße



Typ - Einzelhaus/Doppelhaus/Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus

zu 6

MI	II für E	II für D
0.4	0.8	0.8
ED	SD / PD DN 35° bis 45°	

Für E WH min = 4,80 m / max = 6,50 m
FH min = 8,80 m / max = 10,50 m
über OK Straße
Für D WH = max. 6,50 m / FH = max. 10,50 m
über OK Straße



Typ - Einfamilien- und Doppelhaus, 2-gesch.

1. Änderung des Bebauungsplans "Menzbühnd", im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBG Stadt Rheinau

VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinau hat gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB am 01.08.2011 den Änderungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am 05.08.2011.

Rheinau, den 25.05.2012

Stadt Rheinau
Bürgermeisteramt

In Vertretung

Michael Welsche, Bürgermeister

Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 21.05.2012

Rheinau, den 25.05.2012

Stadt Rheinau
Bürgermeisteramt

In Vertretung

Michael Welsche, Bürgermeister

Anzeigevermerk:

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB nach ortsüblicher Bekanntgabe am 27.01.2012 in der Zeit vom 06.02.2012 bis 06.03.2012 öffentlich ausgelegen.

Rheinau, den 25.05.2012

Stadt Rheinau
Bürgermeisteramt

In Vertretung

Michael Welsche, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am 25.05.2012

Rheinau, den 25.05.2012

Stadt Rheinau
Bürgermeisteramt

In Vertretung

Michael Welsche, Bürgermeister

UMSCHREIBUNG

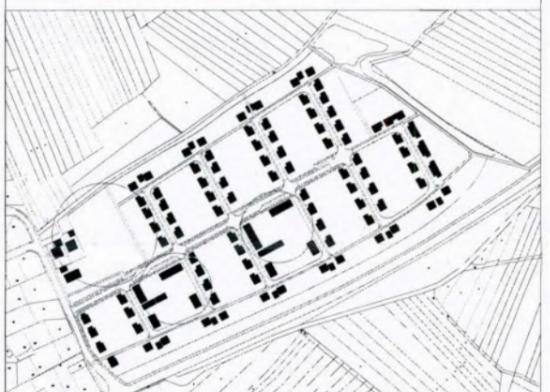
Das Plangebiet wird begrenzt

im Nordosten durch die Flurstücke: 3546/5, 3560,
im Südosten durch die B 36
im Südwesten durch die Langestengstraße

Der exakte Verlauf der Grenze des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.
Im Nordwesten durch die Flurstücke: 2815, 2814, 2813/1, 2811/1, 2810/1, 2808/1, 2806, 2951, 2952, 2953, 2954/1, 2954/2, 2955 bis 2962

STADT RHEINAU OT FREISTETT B-PLAN 'MENZBÜHND'

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan (1. Änderung)



ÜBERSICHT M 1:7500

ORIGINALMASSTAB

0 10 20 30 40 50M

STADT RHEINAU B-PLAN 'MENZBÜHND'

010
02-03

PLANART: Bebauungsplan (1. Änderung nach § 13 BauBG)

Ausfertigung zur Offenlage

BLATT NR: 02

MASSTAB: 1:500

FORMAT: 177 / 86

DATUM: 10.04.2012

GEZEICHNET: EM

Metzger + Renner-Motz
Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e 76185 Karlsruhe
Tel.: 0721 - 1517100 Fax: 0721 - 15171029

Änderungs- bereich 3



Änderungs- bereich 2

Änderungs- bereich 1

1. Änderung des Bebauungsplans
"Menzbühnd", im vereinfachten
Verfahren nach § 13 BauBG,
Stadt Rheinau
Architekten: Metzger Renner-Motz

**Stadt Rheinau – Ortsteil Freistett
Ortenaukreis**

Satzung

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über

- a. die 1. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“ und
- b. die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Menzbühnd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinau hat in der öffentlichen Sitzung am 21.05.2012

- a. die 1. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“ sowie
- b. die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigungsdatum 23.06.1960

Vollzitat: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509) geändert worden ist“

Stand: In Kraft getreten am 1.7.1987, seither mehrfach novelliert,
Neugefasst durch Bek. V. 23.09.2004/2414,
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.7.2011 / 1509

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO,

Ausfertigungsdatum 26.06.1962

Vollzitat: „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466) geändert worden ist“

Stand: Neugefasst durch Bek. V. 23.1.1990 / 132, geändert durch Art. 3 G v.22.4.1993 / 466

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010

Änderungen: Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S.416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000

Änderungen:

Berichtigung (GBI 2000, S.698)

in der Fassung der letzten Änderung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich für

- a. die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB
- b. die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

§ 2 Bestandteile:

a.) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

- 1. Zeichnerischem Teil M1: 500 Stand 10.04.2012
- 2. Schriftliche Festsetzungen Stand 10.04.2012
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

a.) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem/den:

- 1. Gemeinsamen Zeichnerischem Teil Stand 10.04.2012
zum Bebauungsplan M1: 500
- 2. Schriftlichen Festsetzungen Stand 10.04.2012
Bauordnungsrechtlicher Teil
(Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO)

Beigefügt sind:

- Begründung i.d.F.v. 10.04.2012
- Gemeinsame Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 10.04.2012

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213, Abs. 2 BauGB im Falle des Absatzes 1 Nr. 3 mit einer Geldbuße bis 10.000 EUR und im Falle des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis 25.000 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 25.05.2012



Michael Welsche
Bürgermeister



Stadt Rheinau-Freistett

Ortenaukreis

Bebauungsplan „Menzbühnd“

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Menzbühnd“

(Planungsstand des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen: 14.11.2011)

1. Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Abgrenzung des nordwestlich parallel zur B 36 gelegenen Baugebiets „Menzbühnd“ wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Menzbühnd“ wird beibehalten. Die Bereiche mit Planungsänderungen werden gemäß Planzeichenverordnung als Geltungsbereiche markiert (Änderungsbereiche 1 – 3).

2. Vorhandenes Planungsrecht / städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das vorhandene Planungsrecht gründet auf der Rechtsgrundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans „Menzbühnd“, in der Fassung vom 19.07.2004 (Satzungsbeschluss)

Das Baugebiet ist durch eine verkehrsberuhigte Erschließungs- und Sammelstraße in einen nördlichen und südlichen Teilbereich gegliedert. Diese beiden Bereiche sind wiederum durch die mäanderartigen Straßenführung der Wohnstraßen in mehrere zusammenhängende Bauflächen unterteilt, die eine 2-geschossige Bebauung überwiegend mit Einzelhäusern ermöglichen. In zwei dieser Teilquartiere im südlichen Teil des Baugebiets wurde eine Bebauung mit Hausgruppen, d.h. mit Reihenhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.

Eine größere Teilfläche (im nördlichen Gebietsbereich) von ca. 4817 m² war für den zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans erwarteten Bedarf an Gemeinschaftsflächen vorbehalten und insbesondere für den späteren Neubau eines Kindergartens für die Gemeinde vorgesehen.

Fuß- und Radwege, welche die verkehrliche Verbindung zu den angrenzenden Feld-, Wald- und Wiesenbereiche ermöglichen, ergänzen die Erschließungsstruktur.

Im südlichen Bereich wird das Baugebiet durch einen Lärmschutzwall begrenzt.

3. Anlass der Planungsänderung

Ursächlich für die 1. Änderung des Bebauungsplans sind folgende Entwicklungen in der Gemeinde:

- der geänderte Bedarf an Wohnbauflächen, zu Lasten der geplanten Reihenhäusern mit kleineren Grundstücksflächen und zugunsten von Mehrfamilienhäusern und Einzelhäusern mit größeren Grundstücksflächen.
- der geänderte, geringere Bedarf hinsichtlich Gemeinschaftsflächen zugunsten von einem größeren Angebot an Wohnbauflächen

4. Planungsablauf

Da mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Menzbühnd“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dies bedeutet, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB. verzichtet werden kann. Die Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs.2 BauGB ausreichend Gelegenheit, sich über die Folgen der Änderung zu informieren und Ihre Stellungnahmen in das Planverfahren einzubringen.

5. Ziel und Zweck der Änderung

Ziel und Zweck der Änderung sind

- die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs als Ersatz für die festgesetzten Gemeinschaftsfläche von ca. 4817 m², die als Fläche für den Neubau eines Kindergartens vorgehalten wurden
- die Schaffung von Flächen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern
- die Umwandlung von Reihenhaushausgrundstücken in Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke.

6. Städtebauliche Auswirkungen der Änderung

Städtebauliche Auswirkungen sind wegen der Geringfügigkeit der Änderung nicht zu erwarten.

7. Sonstige Auswirkungen der Änderung

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tiere oder Pflanzen, sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter sind im Hinblick auf die geringfügig geänderte Planung nicht zu erwarten.

Einschränkungen für die Grundstückseigentümer im Baugebiet sind nicht zu erwarten.

7.1 Höhenlage:

Die Höhenlage der Erschließung des Planungsgebietes ist an die Höhenlage des bestehenden Straßen- und Erschließungsniveaus in der Lange Sträng Straße angepasst. Die Höhenlagen der neu entstehenden Wohnbauflächen und der Grundstücke mit geänderten Festsetzungen werden nicht verändert.

7.2 Bauliche Nutzung:

Änderungsbereich 1 und 2:

In dem Änderungsbereich 1 und dem Änderungsbereich 2 waren bisher jeweils 2 Hausgruppen geplant.

Die jeweilige Bebauung mit der geplanten Hausgruppe, die traufseitig über die gemischt genutzten Anliegerstraße erschlossen ist, wird geändert und jeweils mit einer Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgewiesen. Die Mindestfestsetzungen werden gemäß Nutzungsschablone Nr. 3 festgesetzt.

Die jeweilige Bebauung mit der geplanten Hausgruppe entlang der Sammelstraße (die in der Mitte des Bebauungsgebietes verläuft) wird dahingehend geändert, dass sowohl 1 Hausgruppe (mit 3 Reihenhäusern) als auch 2 Einzelhäuser oder auch 1 Doppelhaus oder 1 Mehrfamilienhaus optional möglich sind.

Die Mindestfestsetzungen gemäß Nutzungsschablone Nr. 5 werden entsprechend angepasst und als abweichende Bauweise ausgewiesen. Baufenster und Höhenentwicklung werden beibehalten.

Für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus werden zusätzliche Car-Ports im Gartenbereich zugelassen. Die dafür vorgesehenen Flächen werden gesondert ausgewiesen.

Änderungsbereich 3:

Der Bereich der Gemeinschaftsfläche wird durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit neu erschlossen. Es wird die Aufteilung in insgesamt 8 Grundstücke mit Einzelhausbebauung vorgeschlagen. Es werden die Festsetzungen gemäß Nutzungsschablone Nr. 2 festgesetzt.

Im Bereich des Wendehammers wird eine zusätzliche Fläche für Elektrische Anlagen ausgewiesen.

7.3 Geänderte Bebauung im Planungsgebiet:

Durch die Planungsänderung vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt

- je 1 Mehrfamilienhaus bzw. je 2 Doppelhäuser als weitere Option bzw. möglicher Ersatz für die 2 bisher geplanten Bereiche mit je 3 Reihenhäuser
 - 8 Einzelhausgrundstücken als Ersatz für die Gemeinschaftsfläche, incl. der Erschließung durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit.
- für den Eigenbedarf von Freistett.

7.4 Grünflächen:

Die im BPlan festgesetzten Grünflächen werden nicht verändert.

7.5 Verkehr

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden durch eine weitere Wohnstraße ergänzt, die als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgebildet wird. Diese wird an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz angebunden. Die Anbindung an die vorhandene verkehrsberuhigte Erschließungs- und Sammelstraße erfolgt im Bereich vorhandener öffentlicher Stellplätze.

7.6 Kosten

Zusätzliche Kosten entstehen durch Veränderung der Grundstücksgrenzen sowie durch die notwendigen Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich der vorhandenen Gemeinschaftsflächen. Die dadurch entstehenden Kosten können durch die Veräußerung von Grundstücksflächen, die im Eigentum der Gemeinde sind, zumindest teilweise kompensiert werden.

8. Geänderte Flächenbilanz

Die geänderte Flächenbilanz ist in einer gesonderten Aufstellung (Anlage) dargestellt und zusammengefasst.

Aufgestellt:

Karlsruhe, den 10.04.2012

Metzger + Renner-Motz,
Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Karlsruhe, den 10.04.2012

.....
Planer



Rheinau, den 25. Mai 2012
.....
Bürgermeister

Betr:		Vereinfachte Änderung des Bebauungsplan "Menzbünd" nach § 13 BauGB										
Hier:		Flächenvergleich als Anlage zur Begründung									Stand 10.04.2012	
Änderungsbereich 1:												
Flächen und Nutzung - ursprüngliche Planung Bereich 1												
Flurstück	Nutzungsschablone											
	Nr.	Gebiet	VG	GRZ	GFZ	Dach	Art	WH	FH	Sonstiges	geplante Nutzung gem. Bplan	
Baugrundstücke:												
6260	470 m2	Nr. 5	WA	II	0,4	0,8	SD / PD 45 °	H	6,5	10,5	Wohngebäude	
6261	302 m2	Nr. 5									Wohngebäude	
6262	302 m2	Nr. 5									Wohngebäude	
6263	414 m2	Nr. 5									Wohngebäude	
6265	355 m2	Nr. 5	WA	II	0,4	0,8	SD / PD 45 °	H	6,5	10,5	Wohngebäude	
6266	248 m2	Nr. 5									Wohngebäude	
6267	247 m2	Nr. 5									Wohngebäude	
6268	353 m2	Nr. 5									Wohngebäude	
6270	407 m2	Nr. 3	WA	II	0,3	0,6	SD / PD 35-45 °	E	6,5	10,5	Wohngebäude	
6271	437 m2	Nr. 3					SD / PD 45 °	D	6,5	10,5	Wohngebäude	
6259	407 m2	Nr. 3									Wohngebäude	
6258	437 m2	Nr. 3									Wohngebäude	
Stellplätze / Carports												
6263/1	12,5 m2										Stellplatz	
6260/1	12,5 m2										Stellplatz	
6261/1	12,5 m2										Stellplatz	
6262/1	12,5 m2										Stellplatz	
6269	530,5 m2	davon 12 Stellplätze mit folgender Zuordnung:									Stellplätze + Garagen	
6260/2	15 m2										Stellplatz/Carport	
6261/2	15 m2										Stellplatz/Carport	
6262/2	15 m2										Stellplatz/Carport	
6263/2	15 m2										Stellplatz/Carport	
6265/1	15 m2										Stellplatz/Carport	
6266/1	15 m2										Stellplatz/Carport	
6267/1	15 m2										Stellplatz/Carport	
6268/1	15 m2										Stellplatz/Carport	
6270/1	15 m2										Stellplatz/Carport	
6271/1	15 m2										Stellplatz/Carport	
6259/1	15 m2										Stellplatz/Carport	
6258/1	15 m2										Stellplatz/Carport	
Private Grundstücksflächen		4959,5 m2										
Verkehrsflächen		sind ohne Flächenansatz, da keine Veränderungen erforderlich sind										

Flächen und Nutzung - geänderte Planung Bereich 1												
Flurstück	Nutzungsschablone											
	Nr.	Gebiet	VG	GRZ	GFZ	Dach	Art	WH	FH	Sonstiges	geplante Nutzung gem. Bplan	
Baugrundstücke:												
6260+6261	772 m2	Nr. 3	WA	II	0,3	0,6	SD / PD 35-45 ° SD / PD 45 °	E D	6,5 6,5	10,5 10,5	Grundstücke werden vereint	Wohngebäude
6262+6263	716 m2	Nr. 3	WA	II	0,3	0,6	SD / PD 35-45 ° SD / PD 45 °	E D	6,5 6,5	10,5 10,5	Grundstücke werden vereint	Wohngebäude
6265+6266	603 m2	Nr. 3	WA	II	0,4	0,8	SD / PD 45 °	H	6,5	10,5	Grundstücke werden vereint	Wohngebäude Grundstücke werden vereint
6267+6268	600 m2	Nr.3									Grundstücke werden vereint	Wohngebäude Grundstücke werden vereint
6270	407 m2	Nr. 3	WA	II	0,3	0,6	SD / PD 35-45 °	E	6,5	10,5		Wohngebäude
6271	437 m2	Nr. 3					SD / PD 45 °	D	6,5	10,5		Wohngebäude
6259	407 m2	Nr. 3										Wohngebäude
6258	437 m2	Nr. 3										Wohngebäude
Stellplätze / Carports												
6260/1	12,5 m2	Zu Lgb. Nr. 6260+6261										Stellplatz
6261/1	12,5 m2	Zu Lgb. Nr. 6260+6261										Stellplatz
6262/1	12,5 m2	Zu Lgb. Nr. 6262+6263										Stellplatz
6263/1	12,5 m2	Zu Lgb. Nr. 6262+6263										Stellplatz
6269	530,5 m2	davon 12 Stellplätze mit folgender Zuordnung:										Stellplätze + Garagen
6260/2	15 m2	Zu Lgb. Nr. 6260+6261										Stellplatz/Carport
6261/2	15 m2	Zu Lgb. Nr. 6260+6261										Stellplatz/Carport
6262/2	15 m2	Zu Lgb. Nr. 6262+6263										Stellplatz/Carport
6263/2	15 m2	Zu Lgb. Nr. 6262+6263										Stellplatz/Carport
6265/1	15 m2	Zu Lgb. Nr. 6265+6266										Stellplatz/Carport
6266/1	15 m2	Zu Lgb. Nr. 6265+6266										Stellplatz/Carport
6267/1	15 m2	Zu Lgb. Nr. 6267+6268										Stellplatz/Carport
6268/1	15 m2	Zu Lgb. Nr. 6267+6268										Stellplatz/Carport
6270/1	15 m2											Stellplatz/Carport
6271/1	15 m2											Stellplatz/Carport
6259/1	15 m2											Stellplatz/Carport
6258/1	15 m2											Stellplatz/Carport
Private Grundstücksflächen	4959,5 m2											
Verkehrsflächen	sind ohne Flächenansatz, da keine Veränderungen erforderlich sind											

Änderungsbereich 2:												
Flächen und Nutzung - ursprüngliche Planung Bereich 2												
Flurstück	Nutzungsschablone											geplante Nutzung gem. Bplan
	Nr.	Gebiet	VG	GRZ	GFZ	Dach	Art	WH	FH	Sonstiges		
Baugrundstücke												
6287	315 m2	Nr. 5	WA	II	0,4	0,8	SD / PD 45 °	H	6,5	10,5		Wohngebäude
6288	227 m2	Nr. 5										Wohngebäude
6289	227 m2	Nr. 5										Wohngebäude
6290	315 m2	Nr. 5										Wohngebäude
6291	271 m2	Nr. 5	WA	II	0,4	0,8	SD / PD 45 °	H	6,5	10,5		Wohngebäude
6292	240 m2	Nr. 5										Wohngebäude
6293	272 m2	Nr. 5										Wohngebäude
6295	350 m2	Nr. 3	WA	II	0,3	0,6	SD / PD 35-45 °	E	6,5	10,5		Wohngebäude
6296	396 m2	Nr. 3					SD / PD 45 °	D	6,5	10,5		Wohngebäude
6286	376,5 m2	Nr. 3										Wohngebäude
6285	401 m2	Nr. 3										Wohngebäude
Stellplätze / Carports												
6287/1	12,5 m2											Stellplatz
6288/1	12,5 m2											Stellplatz
6289/1	12,5 m2											Stellplatz
6290/1	12,5 m2											Stellplatz
6294	484 m2	davon 11 Stellplätze mit folgender Zuordnung:										Stellplätze + Garagen
6287/2	15 m2											Stellplatz/Carport
6288/2	15 m2											Stellplatz/Carport
6289/2	15 m2											Stellplatz/Carport
6290/2	15 m2											Stellplatz/Carport
6291/1	15 m2											Stellplatz/Carport
6292/1	15 m2											Stellplatz/Carport
6293/1	15 m2											Stellplatz/Carport
6295/1	15 m2											Stellplatz/Carport
6296/1	15 m2											Stellplatz/Carport
6286/1	15 m2											Stellplatz/Carport
6285/1	15 m2											Stellplatz/Carport
Private Grundstücksflächen	3924,5 m2											
Verkehrsflächen	sind ohne Flächenansatz, da keine Veränderungen erforderlich sind											

Flächen und Nutzung - geänderte Planung Bereich 2													
Flurstück		Nutzungsschablone	Nutzungsschablone					Dach	Art	WH	FH	Sonstiges	geplante Nutzung gem. Bplan
			Nr.	Gebiet	VG	GRZ	GFZ						
6287+6288+6289+6290	1084 m2	Nr. 7	WA	II	0,4	0,8	SD / PD 35-45 °	E	6,5	10,5	Grundstücke werden vereint	Wohngebäude	
											Wandhöhe Gauben bis 8, 5 m		
											Zusätzliche Stellplätze auf Grundstück 6287		
6291+6292/2	391 m2	Nr. 7	WA	II	0,4	0,8	SD / PD 35-45 °	E	6,5	10,5		Wohngebäude	
							SD / PD 45 °	D	6,5	10,5		Grundstück 6292 wird geteilt	
												Grundstücke werden vereint	
6293+6292/3	392 m2	Nr.7	WA	II	0,4	0,8	SD / PD 35-45 °	E	6,5	10,5		Wohngebäude	
							SD / PD 45 °	D	6,5	10,5		Grundstück 6292 wird geteilt	
												Grundstücke werden vereint	
6270	350 m2	Nr. 3	WA	II	0,3	0,6	SD / PD 35-45 °	E	6,5	10,5		Wohngebäude	
6271	396 m2	Nr. 3					SD / PD 45 °	D	6,5	10,5		Wohngebäude	
6259	376,5 m2	Nr. 3										Wohngebäude	
6258	401 m2	Nr. 3										Wohngebäude	
Stellplätze / Carports													
6287/1	12,5 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz	
6288/1	12,5 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz	
6289/1	12,5 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz	
6290/1	12,5 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz	
6294	484 m2	davon 11 Stellplätze mit folgender Zuordnung:										Stellplätze + Garagen	
6287/2	15 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz/Carport	
6288/2	15 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz/Carport	
6289/2	15 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz/Carport	
6290/2	15 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz/Carport	
6291/1	15 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz/Carport	
6292/1	15 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz/Carport	
6293/1	15 m2	Zu Mehrfamilienhaus Lgb. Nr. 6287+6288+6289+6290										Stellplatz/Carport	
6295/1	15 m2											Stellplatz/Carport	
6296/1	15 m2											Stellplatz/Carport	
6286/1	15 m2											Stellplatz/Carport	
6285/1	15 m2											Stellplatz/Carport	
Private Grundstücksflächen	3924,5 m2												
Verkehrsflächen	sind ohne Flächenansatz, da keine Veränderungen erforderlich sind												

Änderungsbereich 3:													
Flächen und Nutzung - ursprüngliche Planung Bereich 3													
Flurstück			Nutzungsschablone								Sonstiges	geplante Nutzung gem. Bplan	
			Nr.	Gebiet	VG	GRZ	GFZ	Dach	Art	WH			FH
Baugrundstücke	6175	4817 m2											Gemeinschaftsfläche
Fläche Gesamt		4817 m2											
Flächen und Nutzung - geänderte Planung Bereich 3													
Flurstück			Nutzungsschablone								Sonstiges	geplante Nutzung gem. Bplan	
			Nr.	Gebiet	VG	GRZ	GFZ	Dach	Art	WH			FH
Nr. noch zu vergeben	594	m2	Nr. 1	WA	II	0,2	0,4	SD / PD 35-45 °	E	4,8	8,8		Wohngebäude
Nr. noch zu vergeben	549	m2	Nr. 1										Wohngebäude
Nr. noch zu vergeben	574	m2	Nr. 2	WA	II	0,2	0,4	SD / PD 35-45 °	E	6,5	10,5		Wohngebäude
Nr. noch zu vergeben	488	m2	Nr. 2										Wohngebäude
Nr. noch zu vergeben	580	m2	Nr. 2										Wohngebäude
Nr. noch zu vergeben	532	m2	Nr. 2										Wohngebäude
Nr. noch zu vergeben	497	m2	Nr. 2										Wohngebäude
Nr. noch zu vergeben	511	m2	Nr. 2										Wohngebäude
Summe Grundstücksflächen	4325	m2											Grundstücksflächen
	= veräußerbare Grundstücksflächen nach Umlegung der Gemeinschaftsfläche												
Verkehrsflächen	492	m2											Straßen- und Wegeflächen
Fläche Gesamt	4861	m2	Davon Anteil aus Gemeinschaftsfläche =									4817	
			Davon Anteil aus Verkehrsfläche (Fußweg) =									0	
			Davon Anteil aus Verkehrsfläche (Öffentliches Grün)=									44	

Stadt Rheinau – OT Freistett - zu I. Bebauungsplan „Menzbühnd“ (1. Änderung)
Teil 2: Schriftliche Festsetzungen

**Stadt Rheinau – Ortsteil Freistett
Ortenaukreis**

I. Bebauungsplan (1. Änderung)

**Menzbühnd
der Stadt Rheinau, OT Freistett**

Teil 2: Schriftliche Festsetzungen

als Textteil
zur Änderung des Bebauungsplans „Menzbühnd“,

Planstand: 10.04.2012

Planung:

Metzger + Renner-Motz Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe
Tel 0721-7569074
Fax 0721 - 7569073

Teil 2: Schriftliche Festsetzungen:

als Textteil

zum Bebauungsplan Planstand: 18.11.2011

A. Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen

1. Bestandteile:

zu I. Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil

- Lageplan, M 1: 500, i.d.F.V. 10.04.2012
- Gestaltungsplan
(Gestaltungs- und Grünordnungsplan), M 1: 500, i.d.F.V. 10.04.2012

2. Schriftliche Festsetzungen i.d.F.V. 10.04.2012

- A. Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- D. Hinweise

3. Begründung i.d.F.V. 10.04.2012

4. Anlage:

Geltungsbereich i.d.F.V.12.07.2004

Zu II. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischem Teil

- Grünordnungsplan (als Teil des Gestaltungs- und Grünordnungsplanes)
M 1: 500 i.d.F.V.14.05.2004

2. Schriftlichem Teil / Textteil i.d.F.V. 10.04.2012

- A. Begründung
- B. Verbindliche Festsetzungen
- C. Hinweise

3. Anlagen:

Bestandsplan i.d.F.V.14.05.2004
Eingriffs- und Ausgleichsbewertung i.d.F.V.14.05.2004

2. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und des Gründordnungsplanes sind:

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigungsdatum 23.06.1960

Vollzitat: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509) geändert worden ist“

Stand: In Kraft getreten am 1.7.1987, seither mehrfach novelliert,
Neugefasst durch Bek. V. 23.09.2004/2414,
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.7.2011 / 1509

2.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO,

Ausfertigungsdatum 26.06.1962

Vollzitat: „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466) geändert worden ist“

Stand: Neugefasst durch Bek. V. 23.1.1990 / 132, geändert durch Art. 3 G v.22.4.1993 / 466

2.3 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Ausfertigungsdatum 29.07.2009

Vollzitat: „Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. IS.2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6.10.2011 (BGBl. IS.1986) geändert worden ist“

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 G v.6.10.2011 / 1986

2.4 Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 13.12.2005

Änderungen: Berichtigung GBl. 2006. S 319
in der Fassung der letzten Änderung

2.5 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)

Ausfertigungsdatum 18.12.1990

Vollzitat: „Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS.1509) geändert worden ist“

Stand: Geändert durch Art. 2G v 22.07.2011 / 1509

2.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Ausfertigung: 12.02.1990

Vollzitat: „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. IS, 94), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. IS. 1986) geändert worden ist“

Stand: Neugefasst durch Bek. V. 24.2.2010 / 94
Zuletzt geändert durch Art. 3 G v.6.10.2011 / 1986

2.7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010

Änderungen: Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S.416)

2.8 Gesetz über das Nachbarrecht (NGR)
in der Fassung vom 08.01.1996 (GBl 1996 Nr. 3 S. 54 – 61)

2.9 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24.07.2000

Änderungen:
Berichtigung (GBl 2000, S.698)
in der Fassung der letzten Änderung

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und Grünordnungsplanes „Menzbühnd“ ist im Lageplan mit schwarzem, unterbrochenem Band begrenzt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die Flurstücke: 2815, 2814, 2813/1, 2811/1, 2810/1, 2808/1, 2806, 2951, 2952, 2953, 2954/1, 2954/2, 2955 bis 2962.

Im Nordosten durch die Flurstücke: 3546/5, 3560.

Im Südosten durch die B 36.

Im Südwesten durch die Langesträngstraße.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213, Abs. 2 BauGB im Falle des Absatzes 1 Nr. 3 mit einer Geldbuße bis 10.000 EUR und im Falle des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis 25.000 EUR geahndet werden.

5. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, des Grünordnungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen, sowie die bisherigen örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes als

Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. (§ 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO) festgesetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 und 2 und § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 MI - Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

entfällt

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenzen.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 (2) 1 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen im Plan.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ

(§ 16 (2) 2 BauNVO)

Geschossflächenzahl entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 (2) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

Gebäudehöhen entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen in Verbindung mit den Regelschnitten in der Legende des zeichnerischen Teils.

2.4.1 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Straßenmitte der Erschließungsstraße

2.4.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe FH wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Gebäudemitte.

2.4.3 Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) wird bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Straßenmitte der Erschließungsstraße

Der Wert wird nach Beteiligung der Fachplanung Entwässerung festgelegt. ?

2.5 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen und Sockelhöhen für jeweils beide Doppelhaushälften einheitlich zu gestalten und anzupassen.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

WA und MI: o - offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

WA : a – abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

Festsetzungen für die mit „a1“ gekennzeichneten Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen:

Zulässige Bebauungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der Grundstücksaufteilung:

- 3 Reihenhäuser (mit max. 3 x 3 Wohnungen)
- 2 Einzelhäuser (mit max. 2 x 3 Wohnungen)
- 1 Doppelhaus (mit max. 2 x 3 Wohnungen)
- 1 Mehrfamilienhaus (ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen)

Die in dem Bereich Festsetzung Nr. 5 mit der abweichenden Bauweise (a 1) ausgewiesenen Nebenanlagen (Car-Ports) sind nur im Falle einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Baulinien)

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind einzuhalten.

*grundsätzlich
unterschiedliche Bauweise nach § 15(6) BauNVO
zulässig, gem § 23(3) BauNVO ausser
misp. Bspau
(dort Anwendung
mit Ausnahme
gem. § 31 Abs 1
BauGB, da
andere Form...*

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig, mit Ausnahme der Bereichs Nr. 5 mit abweichender Bauweise (z.B. Mehrfamilienhaus)

7. Flächen für Garagen und Car-Ports

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8. Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mülltonnenschränke, Geräteräume und Gartenlauben sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

9. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil.

9.1 Verkehrsflächen allgemeine Zweckbestimmung

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Fußweg, Radweg und Verkehrsgrün sowie Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsflächen, wird als unverbindliche Eintragung im zeichnerischen Teil dargestellt.

9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Lageplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsfläche mit besonderer Gestaltung dem Gehen, Radfahren sowie dem Kfz-Verkehr.

10. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Folgende Bereiche werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen:

Straßenbegleitende Grünflächen werden als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Auf den öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ wird je ein Kinderspielplatz angelegt. Die Aufstellung von Spielgeräten, Anpflanzungen und Geländemodellierungen sind vorgesehen.

Die wasserschutzrechtlichen Flächen (Entwässerungsgraben und Versickerungsfläche für Oberflächenentwässerung) sind Teil der Grünflächen im Nordosten und Nordwesten. Der Randbereich im Nordosten wird mit Obstbaumreihen und Hecken bepflanzt. Der Randbereich im Nordwesten wird mit Hecken bepflanzt. Diese Festsetzungen dienen der äußeren Eingrünung des Baugebietes.

Die öffentliche Grünfläche des Lärmschutzwalles im Süden dient der äußeren Eingrünung und des Immissionsschutzes des Baugebietes.

11. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

11.1 Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil Laubbäume gemäß Empfehlungen der Pflanzliste des Grünordnungsplanes anzupflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und ggfs. zu ersetzen, wenn der Anwuchs nicht erfolgreich oder nicht dauerhaft ist.

Bei der Bepflanzung sind gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich erforderlicher Grenzabstände und der Verschattung aufgrund der zu erwartenden Höhenentwicklung zu beachten und einzuhalten.

11.2 Private Grünflächen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (bevorzugt widerstandsfähige Lokalsorte) gem. Artenliste anzupflanzen.
Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Vorgärten und die nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

An Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Erschließungsflächen grenzen und nicht Vorgärten sind, sind standortgerechte Hecken gemäß Empfehlungen der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

Auf privaten Grünflächen welche im Bereich des Lärmschutzwalls liegen, sind Einfriedigungen zulässig, deren Oberkante die Oberkante der Wallkrone nicht überschreitet.

Alle Pflanzgebote sind ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfüllen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und ggfs. zu ersetzen, wenn der Anwuchs nicht erfolgreich oder nicht dauerhaft ist. Die Baumstandorte sind so auszusuchen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

11.3 Flächen für die Landwirtschaft

Auf den landwirtschaftlichen Flächen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist der Einsatz von Pestiziden nicht zulässig (Teilfläche Baumschule als Distanz- und Schutzfläche zum Baugebiet auf Flurstück Nr. 2806 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 2808/1 2810/1, 2811/1 und 2813/1).

Im Bereich dieser innerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedigungen zulässig.

11.4 Pflanzgebote

Es werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

a. PG 1

Die mit dem Pflanzgebot 1 belegte öffentliche Grünfläche an nordöstlichen Rand ist mit Obstgehölzen entlang des Entwässerungsgrabens und im Randbereich der Versickerungsfläche zu bepflanzen.

b. PG 2

Die mit dem Pflanzgebot 2 belegte öffentliche Grünfläche am nordwestlichen Rand ist mit Schlehenhecken entlang des südlichen Böschungsbereiches des nordwestlichen Entwässerungsgrabens zu bepflanzen. Die Pflanzbreite soll mind. 2 m auf privaten Grundstücksflächen und mind. 1,5 m am öffentlichen Grabenrand betragen.

c. PG 3

Die mit dem Pflanzgebot 3 belegte öffentliche Grünfläche am nordöstlichen Rand ist mit Schlehenhecken auf dem Geländestreifen zwischen dem Entwässerungsgraben und der Versickerungsfläche, sowie beidseitig entlang des Böschungsbereiches zu bepflanzen.

d. PG 4

Die mit dem Pflanzgebot 4 belegte öffentliche Grünfläche (Kinderarten) ist mit Obstgehölzen entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu bepflanzen.

Die Pflanzenauswahl ist gemäß den Empfehlungen der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu bestimmen.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und ggfs. zu ersetzen, wenn der Anwuchs nicht erfolgreich oder nicht dauerhaft ist.

11.5 Pflanzliste

Die Pflanzliste ist Bestandteil des Grünordnungsplanes.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen des nordwestlichen und nordöstlichen Entwässerungsgrabens sowie der nordöstlichen Versickerungsfläche sind so anzulegen, dass sie im Sinne des Punkt 12 (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wirksam sind und als Teil der Freiraumgestaltung wahrgenommen werden.

12.1 Flächen und Maßnahmen für Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser.

Die im Lageplan entsprechend bezeichneten Flächen (nordwestlicher und nordöstlicher Entwässerungsgraben sowie die nordöstlichen Versickerungsfläche), dienen der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Bei der technischen Planung sind die Gestaltungselemente, Bepflanzung, Geländemodellierung und Randausbildung bzw. Grabenverlauf im Sinne des Punkt 12 zu berücksichtigen und freiraumplanerisch aufeinander abzustimmen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen privater Gebäude, Wegen, Zufahrten und Freiflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen bzw. zu versickern.

12.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussbeiwert ist bei Wegen und Plätzen so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau soll entsprechend wasserdurchlässig sein. Dadurch können Bodenfunktionen teilweise erhalten und eine Grundwasserneubildung in geringem Umfang stattfinden. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren.

13. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Schalldämmung des Walls muss den Immissionsgrenzwerten für „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV 06.90) in allen möglichen Geschossen genügen.

Das Lärmschutzgutachten Nr. 3530/819 vom 16.04.04 gemäß Anlage wird Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen mit folgenden Festsetzungen:

- a. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche parallel zur B 36 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen mit den Mindesthöhen gemäß den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens des Ingenieurbüros Wolfgang Rink vom 16.04.04 zu errichten.
- b. Die aktive Lärmschutzmaßnahme gemäß Gutachten wird in Form eines Erdwalls erstellt. Der Abstand des Wallfußpunktes zur B 36 beträgt 2,50 m. Die zur B 36 orientierte Wallseite wird mit einer Böschungsneigung von 1: 1 erstellt. Der Erdwall wird mit einer Höhe von 5,0 m errichtet.
- c. Die Länge und Grundfläche des Lärmschutzwalls sind im zeichnerischen Teil festgesetzt (Planzeichen).
- d. Die Walkkrone wird mit einer Breite von 2,50 m erstellt um eine Befahrung mit Pflege- und Unterhaltsfahrzeugen sicherzustellen. Anfangs- und Endpunkte des Erdwalls werden so ausgebildet, dass die Böschung für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge befahrbar ist.
- e. Passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 sind laut Ergebnis des Schallschutzgutachtens im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes keine erforderlich (Die Teilbereiche für welche das Lärmschutzgutachten eine Überschreitung der zulässigen Referenzwerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (4) feststellt, sind als Mischgebiet geplant).

14. Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 (2) BauGB)

Die Festsetzung der Geländehöhen und der Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes als

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 74 LBO festgesetzt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

Bei der Gestaltung der Gebäude und Fassaden sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 (1-2) LBO zu beachten:

Grelle Farben oder stark reflektierende Metallflächen an den Außenwänden sind nicht zulässig. Großflächige Metallbekleidungen von Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig, da diese zu Störungen der Empfangsqualität von Rundfunk- und Fernsehsendern führen können (Antennenempfang).

Doppelhäuser sind bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung aufeinander anzugleichen.

Abfallsammelbehälter sind in den Gebäuden oder Nebenanlagen oder hinter entsprechend gestalteten Pflanzungen unterzubringen.

1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer und versetzte Pultdächer.

z.B. Terrassenüberdachung

Für untergeordnete Gebäudeteile können geringere Dachneigungen ausgeführt werden.

- ohne Querschnitt im Unterdachteil usw. Plan (dort mit Ausnahme)

Verschiedene Dachflächen des Hauptdaches müssen die gleiche Neigung haben.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung DN wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Dachneigung Einzelhäuser:

Die Dachneigung bei Einzelhäusern darf 35 - 45° betragen.

Dachneigung Doppelhäuser:

Die Dachneigung bei Doppelhäusern muss 45° betragen.

Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu insgesamt 1/3 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen.

Pro Einzelhaus oder Doppelhaus ist nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig.

Dachvorsprünge

Dachvorsprünge bis 0,80 m sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinie zulässig.

Dachaufbauten

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

Materialien im Dachbereich

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Kollektoren) sind zulässig und in die Dachflächen zu integrieren.

Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

1.2 Dachgestaltung der Nebengebäude und Garagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Soweit Garagen/Nebenanlagen nicht in die Hauptbaukörper integriert oder angebaut werden, sind sie mit Satteldächern der Neigung des Hauptdaches zu versehen.

+ Carports (s.u.) (in G-Zonen ursprüngl. geplant, dass Carports nicht geregelt!)

Flachdächer auf Garagen und Carports können als Ausnahme zugelassen werden.

Dachneigungen unter 10° sind zu begrünen.

Evtl. geplante unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind mit mind. 60 cm Erdüberdeckung zu überschütten und zu begrünen.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun zulässig.

vgl. Aussagen der Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 11.2

2.1 Sichtschutzeinrichtungen

Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Terrassen sind mit einer Höhe von 1,50 m zwischen den Grundstücken als Hecke mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun und innerhalb der der Baugrenzen auch als verputzte Mauer zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Fläche

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.

Die Versiegelung der nicht durch Bauwerke oder sonstige Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken ist zu reduzieren. Parkflächen, Wege, notwendige Zufahrten und sonstige Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Der Abflussbeiwert der versiegelten Flächen darf max. 0,7 betragen.

Alle anderen Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Für die Rückhaltung der unverschmutzten Niederschlagswasser sind private Anlagen zur privaten Rückhaltung zulässig (Zisternen).

D. Hinweise und Empfehlungen

zum Bebauungsplan „Menzbühnd“

Fassung zur Offenlage

1. Erschließungsmaßnahmen

Zur Koordinierung der Versorgungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz soll als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut werden.

Der Versorgungsträger behält sich eine oberirdische Verlegung vor (Abhängigkeit von zeitlicher Koordinierung und Abstimmung).

2. Sicherung von Bodenfunden

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 –**

Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax, 0761-2083599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung ist einzuräumen.

3. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes sind bauliche Anlagen grundsätzlich so zu planen, dass sie über dem höchsten bekannten Grundwasserstand liegen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Die Grundwasserhöhe (hoher GW-Stand) liegt gemäß Grundwassergleichenplan auf ca. 128,72 m ü.NN.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei den Messungen der höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Die vorhandene Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt ca. 129,0 – 131,0 m ü NN. Das geplante Straßenniveau weist eine mittlere Höhe von ca. 130,5 NN auf (Westlich an der B 36 ca. 132,0 NN, östlich im Bereich des Grabens ca. 129,2 NN, Nordwestlich an der Langesträngstraße ca. 130,0 m)

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS). Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

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

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

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

5. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

6. Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

7. Regenwasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Im Falle von Brauchwassernutzung, nur für WC-Spülung, ist eine besondere Vereinbarung über die Anschlussbedingungen zum Betrieb von Regenwassersammelanlagen mit dem Erschließungs- bzw. Entsorgungsträger erforderlich.

Wenn das Grundstück an eine der öffentlichen Grünflächen an dem Rand des Wohngebietes mit Bachlauf grenzt, kann der Überlauf auch über Feuchtsenken (Versickerungsmulden) auf diesen Grünflächen in den Bachlauf eingeleitet werden. Hierfür ist eine Genehmigung einzuholen.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist hinzuzuziehen.

Insofern Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise beschichteten Kupfer, Zink oder Blei gedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8. Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

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

9. Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4 (2) bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

10. Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

11. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.
Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Die Hausanschlusskabel zu den noch nicht bebauten Grundstücken werden erst nach Gebäudeerstellung verlegt, wenn die genauen Gebäudestandorte, die Anschlussräume und der Leistungsbedarf bekannt sind.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem Oberlandwerk Achern rechtzeitig mitzuteilen.

12. Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

13. Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung). Überschüssiges Wasser das weder gesammelt noch verwendet oder versickert werden kann, ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

§ 17 TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser oder Wasser für Lebensmittelbetriebe mit der Beschaffenheit von Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher

Stadt Rheinau – OT Freistett - zu I. Bebauungsplan „Menzbühnd“ (1. Änderung)
Teil 2: Schriftliche Festsetzungen

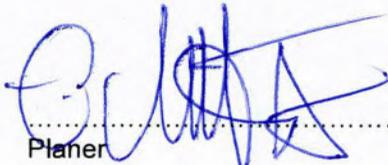
Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Die DIN 1988 beinhaltet technische Bestimmungen für Bau und Betrieb von Trinkwasser-Leitungsanlagen in Grundstücken.

Aufgestellt,
Karlsruhe, den 10.04.2012

Metzger + Renner-Motz
Freie Architekten
Binsenschlauchweg 1 e
76187 Karlsruhe

Karlsruhe, den 10.04.2012


.....
Planer



Rheinau, den 25. Mai 2012


.....
Bürgermeister