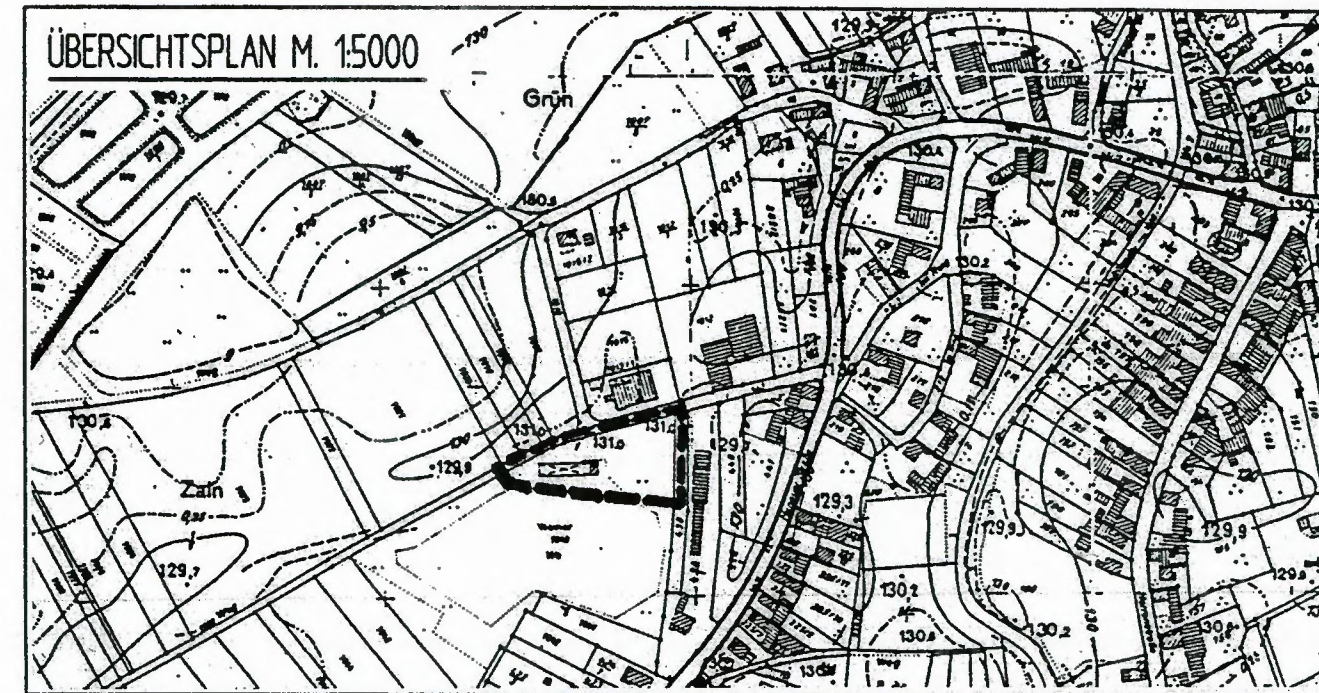
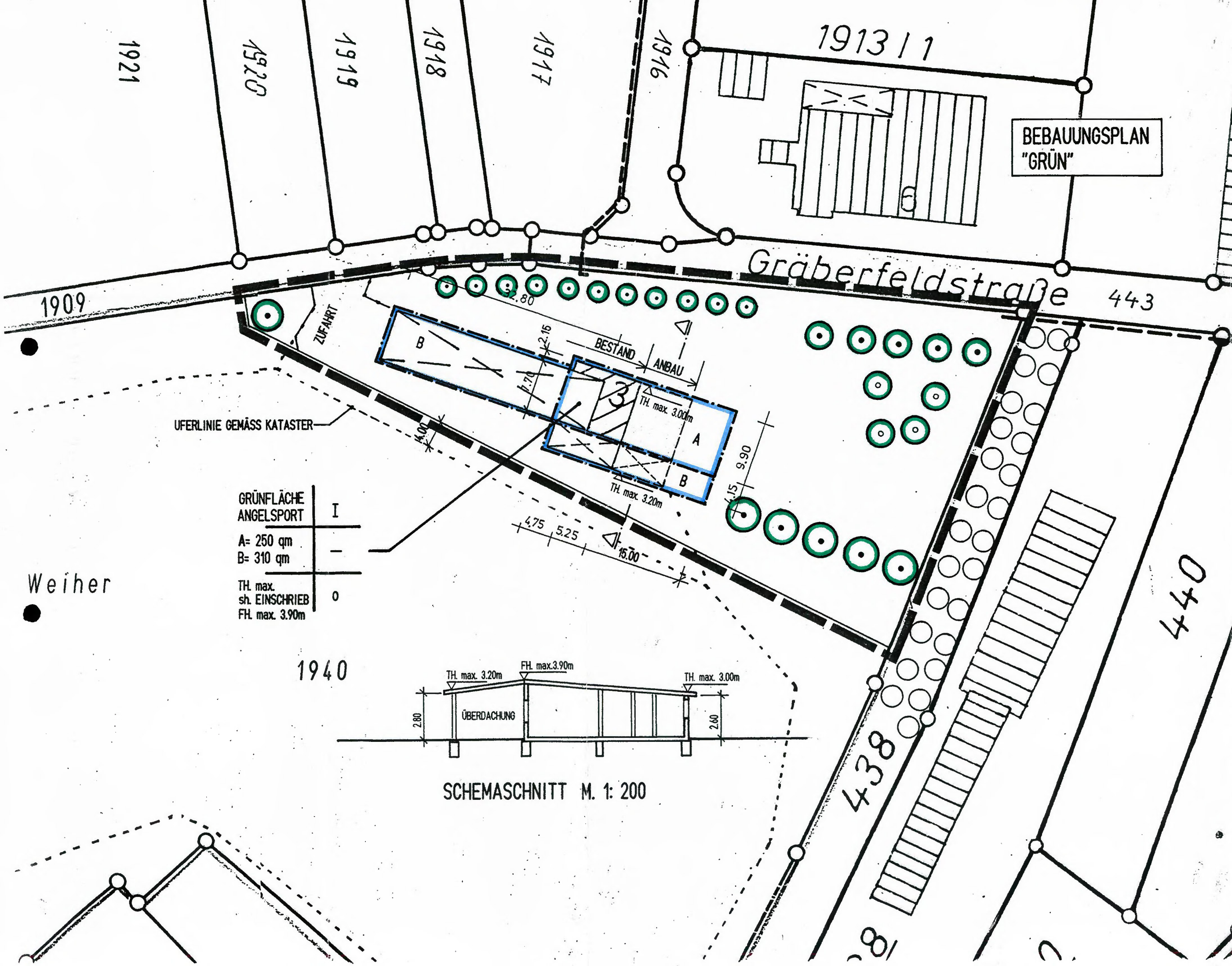




ZEICHENERKLÄRUNG

- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- NUTZUNG LT. EINSCHRIEB / NUTZUNGSSCHABLONE ANGELSPORT
- PFLANZGEBOT, BÄUME/STRAUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- PFLANZBINDUNG, BÄUME/STRAUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- OFFENE BAUWEISE
- NUTZUNGSSCHABLONE
- 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 3= GRÜNFLÄCHE max 4= -
- 5= max TRAUFGHOHE TH 6= BAUWEISE
- 5= max FIRSTHOHE FH
- BESTEHENDES GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
- VOM PLANER NACHGETRAGENE GEBÄUDE

STADT RHEINAU-DIERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GRÜN-ERWEITERUNG"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 20. Jan. 2006

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12. 1986
IN DER ZEIT
ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.1986
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 20. Jan. 2006

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.1986

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 20. Jan. 2006

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLUS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.

DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

DER BÜRGERMEISTER (Oberle)

VOM 15. Mai 1995
AM 19. Mai 1995

AM 06. April 1998

VOM 27. April 1998
BIS 27. Mai 1998
AM 17. April 1998

AM 10. Aug. 1998

VOM 20. Jan. 2006

ORIGINAL-
MASSTAB : 1 : 500

0 5 10 15 20

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GONTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

PLAN NR.:	DATUM: 02.03.1995	GEÄNDERT: 07.04.1998
PROJ. NR.: 0994183	BEARB: BU/HO	

FERTIGUNG: 3
ANLAGE: 4
BLATT:

Fertigung :3.....
Anlage :1.....
Blatt :1 - 2.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grün - Erweiterung " im Stadtteil Diersheim

10. Aug. 1998

Der Stadtrat von Rheinau hat am den Bebauungsplan "Grün - Erweiterung" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

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

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.11.1993 (BGI. I S. 657)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 500
2. "Schriftliche Festsetzungen"

Stand: 07.04.1998
vom 07.04.1998

Beigefügt sind:

1. "Begründung"

vom 07.04.1998

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 - Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 20. Jan. 2006



Bürgermeister (Oberle)

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Grün - Erweiterung" in Rheinau - Diersheim
(Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Innerhalb der als "Grünflächen - Angelsport" ausgewiesenen Flächen sind Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck "Angelsport" dienen.

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

2.1 Die max. überbaubare Grundfläche und die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Angaben im Plan festgelegt.

Die Fläche A bezieht sich auf mit geschlossenen Baukörpern überbaubare Flächen.

Die Fläche B bezieht sich auf mit offenen Überdachungen überbaubare Flächen.

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

2.2.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Angaben im Plan differenziert nach nördlicher und südlicher Traufe festgelegt. Unterer Belagspunkt ist das vorhandene Gelände (sh. Schemaschnitt).

2.2.2 Die Firsthöhe wird gemäß den Angaben im Plan, bezogen auf die vorhandene Geländehöhe festgesetzt.

3. Bauweise (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

o = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Bau- grenzen festgelegt.

4. Nebenanlagen

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

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

Auf dem als Grünfläche ausgewiesenen Gelände sind Anlagen die dem Angelsport dienen zulässig.

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

Im Nordosten des Gebietes sind als Ergänzung der vorhandenen Bäume 5 standortgerechte heimische Laubäume (StU 18/20) anzupflanzen. Von der im Plan dargestellten Lage kann abgewichen werden.

7. Pflanzbindung für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Anpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) sind gemäß den Eintragungen im Plan dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten durchzuführen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

C Hinweise

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. Das Landratsamt Offenburg, 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.

Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn oberirdische Anlagen aus Sicherheitsgründen nicht möglich sind.

Im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten.

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

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

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

Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist 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.

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

Bei allen baulichen Maßnahmen insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

Der mittlere Grundwasserstand liegt gemäß Grundwassergleichenplan im Planungsgebiet auf ca. 128,70 m + NN.

Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen.

Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit großen Fugen empfohlen.

5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
8. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, zu koordinieren. Die Telekom AG ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

Bodenfunde

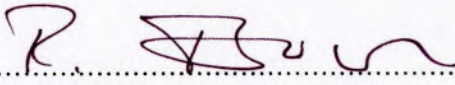
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

Freiburg, den 20.03.1995
aktualisiert 07.04.1998

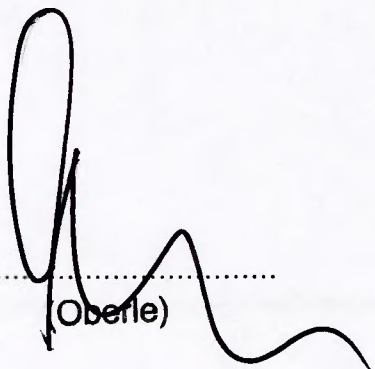
Rheinau, den 20. Jan. 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG




.....
Planer

.....
Bürgermeister


.....
(Oberle)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Grün - Erweiterung" in Rheinau - Diersheim (Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die geplante Erweiterung des vorhandenen Gebäudes des Angelsportvereines.

Für die Erweiterung wurde eine Planung (Baugesuch) erarbeitet. Gemäß dieser Planung wird die überbaute Fläche in Richtung Westen um ca. 8,5 m erweitert.

Wie bereits das vorhandene Gebäude gliedert sich der Anbau in eine umbaute Fläche für Lagerräume (Fischfutter) und WC-Anlage sowie eine im Süden vorgelagerte, zum Weiher orientierte offene Überdachung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit den max. zulässigen Höhen die geplante Bebauung abgesichert werden, jedoch auch die Grenze der möglichen baulichen Erweiterungen in diesem Areal aufgezeigt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung 1995 wurden keine wesentlichen Bedenken vorgebracht. Der geplante Anbau ist zwischenzeitlich erstellt. Änderungen der Baugrenzen und Höhenfestsetzungen von 1995 wurden nicht vorgenommen.

2. Übergeordnete Planung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist das Planungsgebiet (Teilbereich von Flst.Nr. 1940) als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Vielmehr ist das Areal als Grünfläche angelegt. Eine Zufahrt zu den vorhandenen Gebäuden besteht bereits. Deshalb wird die Fläche als Grünfläche ausgewiesen und auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet im Westen von Diersheim umfaßt insgesamt ca. 0,35 ha. In das Planungsgebiet einbezogen ist lediglich ein Teilbereich des Flst.-Nr. 1940 zwischen Uferzone und der Gräberfeldstraße. Es grenzt somit unmittelbar an das Gewerbegebiet "Grün" (Bebauungsplan "Grün").

4. Planung

4.1 Planungskonzept

Mit dem Bebauungsplan wird das vorhandene Gebäude einschließlich der für eine Überdachung vorgesehenen Freiflächen durch Baugrenzen eingefafßt und die max. zulässige Höhenentwicklung (Traufhöhe) festgelegt. Berücksichtigt wird dabei eine max. Erweiterung des Baukörpers in östlicher Richtung um ca. 15 m.

Um eine massive Bebauung zu vermeiden werden die überbaubaren, durch Baugrenzen definierten Flächen unterschieden in

- A: Überbaubar mit geschlossenen Baukörpern
- B: Überbaubar mit offenen Überdachungen.

Für jede Fläche wird separat die max. zulässige Grundfläche angegeben. Der gemäß Bauantrag vorgesehene Anbau um ca. 8,50 m ist als Information in den Plan eingetragen. Die darüberhinausgehenden Baugrenzen ermöglichen eine längerfristig vorgesehene Erweiterung.

Zur Verdeutlichung der geplanten Höhenentwicklung ist im Planungskonzept die Erweiterung mit der geplanten Überdachung als Schemaschnitt dargestellt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

a) Bestandsbewertung

Die Fläche wird vom Angelsportverein genutzt. Sie umfaßt das Vereinsgebäude, einen überdachten Freisitz und eine Grünfläche mit Baumbestand. Die Zufahrt mit wassergebundener Decke erfolgt von Westen und Osten und verläuft an der südlichen Grenze zwischen See und Gebäude.

Als Boden wird in der Reichsbodenschätzung stark lehmiger Sand angegeben. Es ist ein Standort mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit; UM 1995 Heft 31).

Kleinklimatisch dient die Fläche zur Kaltluftproduktion. Aufgrund der geringen Größe hat sie keine Bedeutung für das Lokalklima.

Die Grundwasserneubildungsrate wird als hoch eingeschätzt. Die Böden haben eine hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter für Puffer und Schadstoffe.

Die Grünfläche ist als Wiesenfläche angelegt und teilweise mit Bäumen bepflanzt. Der vorhandene Gehölzbestand besteht aus einer Reihe großer Birken, einer Buche an der westlichen Einfahrt, jungen Bäumen und Sträuchern unterschiedlicher Art, die in Reihen gepflanzt sind und einer geschnittenen Hainbuchenhecke entlang des Freisitzes.

Die Grünfläche mit dem Baumbestand wird intensiv gepflegt. Teilweise sind die Gehölze nicht standortgerecht (Nadelgehölze). Es ist ein Lebensraum, in dem nur noch Arten nährstoffreicher Einheitsstandorte vorkommen und er ist auch nur von wenigen Allerweltsarten nutzbar. Die ökologische Wertigkeit ist gering.

Die Erholungseignung der Fläche ist aufgrund ihrer Freizeitnutzung als hoch zu bewerten. Das Gebäude ist mangelhaft eingegrünt. Während die Zufahrtssituation im Westen durch eine große Hainbuche betont wird, ist die Zufahrtssituation im Osten gestalterisch nicht gelöst.

b) Bewertung des Eingriffs

Die Erweiterung des Baukörpers stellt zunächst einen Eingriff nach § 10 BNatSchG in Verbindung mit § 8 BNatSchG dar.

Die Baumaßnahme führt zu einer Beseitigung der Vegetation und zur Versiegelung von Boden.

Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Boden: Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung von ca. 84 m² Fläche.

Für einen Ausgleich wäre die Entsiegelung anderer Flächen im Verhältnis 1:1 erforderlich. Diese Flächen stehen nicht zur Verfügung. Daher muß auf andere Ausgleichsmaßnahmen ausgewichen werden, die zu einer Aufwertung der Leistungsfähigkeit führen.

Schutzgut Wasser: Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 84 m² Fläche. Durch die Rückführung des anfallenden unverschmutzten Dachwassers in den See oder in die Grünfläche kann der Eingriff minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Schutzgut Arten u. Biotope: Der Eingriff führt zu einem Flächenverlust von ökologisch geringwertigen Flächen.

Schutzgut Klima / Luft: Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist ohne Bedeutung für das Lokalklima.

Schutzgut Landschaftsbild: Der neue Baukörper ist mangelhaft eingegrünt. Die Zufahrt sollte gestalterisch aufgewertet werden.

c) Vermeidungs- / Minimierungsgebot

Rückführung des anfallenden Dachwassers in den See. Dadurch minimiert sich die Reduzierung der Grundwasserneubildung bzw. kann ausgeglichen werden.

d) Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff führte zu einer Beeinträchtigung vor allem des Bodenpotentials durch Versiegelung. Es wurden Böden mit einer hohen Bedeutung für den Bodenschutz überbaut. Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Wenn Flächenversiegelung an anderer Stelle als angemessene Ausgleichsmaßnahme nicht möglich ist, sollten anderweitige Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, die sich positiv auf den Landschaftshaushalt auswirken, z.B. Pflanzung von 4 standortgerechten heimischen Bäumen (keine Nadelgehölze) (StU 18/20) zur Verbesserung der ökologischen Situation. Dies führt gleichzeitig zu einer gestalterischen Aufwertung der Fläche und zur Eingrünung.

5. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die im Norden tangierende Gräberfeldstraße. Die verkehrliche Erschließung ist ebenso wie die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Strom durch die vorhandenen Leitungen in der Gräberfeldstraße gesichert.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,35 ha
Grünflächen (Sportanlagen)	ca. 0,35 ha

7. Kostenschätzung

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

Voraussichtlich fallen keine beitragsfähigen Erschließungskosten an.

Freiburg, den 20.03.1995
aktualisiert 07.04.1998

Rheinau, den 20. Jan. 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....
Planer

.....
Bürgermeister

.....
(Oberle)