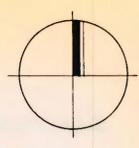


**ZEICHENERKLÄRUNG**

- GEBÄUDE GEPLANT (UNVERBINDL. VORSCHLAG)
- FUSSWEG
- WOHNSTRASSE/ MISCHNUTZUNG
- P = PARKEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT (UNVERBINDL. VORSCHLAG)
- GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH
- GEPLANTE BAUMANPFLANZUNGEN
- HOFFLÄCHEN PRIVAT
- ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH

**STADT RHEINAU - DIERSHEIM**  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "KRÜT"  
 GESTALTUNGSPLAN



<b>PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER</b>		M. = 1:500
7800 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR.32, TEL. 0761/706714, FAX. 706704		
BEARBEITUNG: BU/HO	GEÄNDERT:	FERTIGUNG: 3
GEFERTIGT: 30.10.92		ANLAGE: 5
		BLATT:

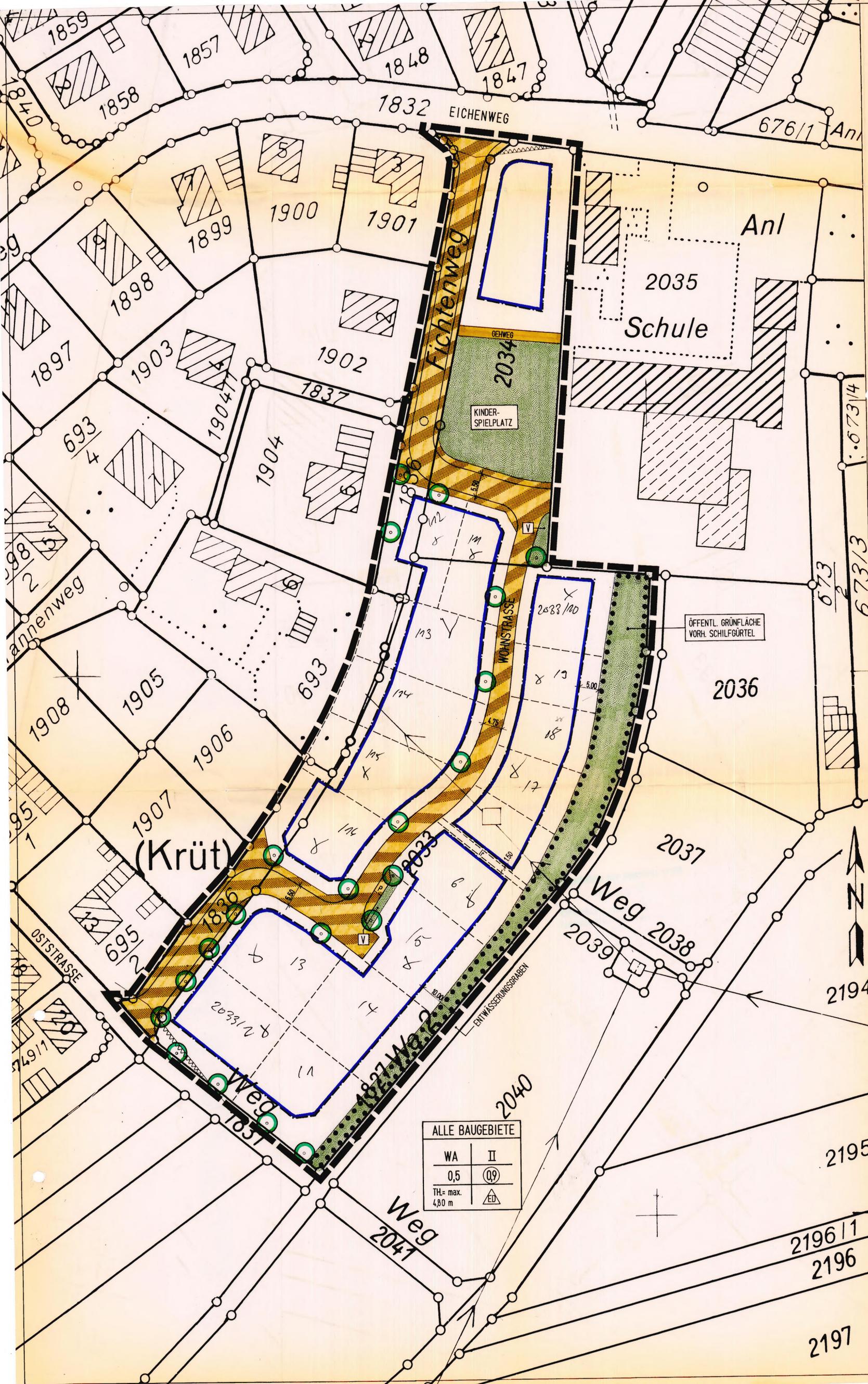
Zugehörig zur Satzung vom  
07. Juli 93  
Offenburg, den 10. AUG. 1933  
Landratsamt Ortenaukreis



ZEICHENERKLÄRUNG

	GEBAUDE GRUNDRISS (VORSTUFEN, VORSTUFEN)
	WEGE
	GRÜNLAND, WÄLDER
	WASSER
	ANWEISUNGSRECHTE
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GRÜNLANDSCHAFTSZEICHEN
	GRÜNLANDSCHAFTSZEICHEN
	GRÜNLANDSCHAFTSZEICHEN





**ZEICHENERKLÄRUNG**

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)
  - GRÜNFLÄCHE** (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
  - ZWECKBESTIMMUNG LT. EINSCHRIEB**
  - GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSLÄCHEN**
  - GEHWEG** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
  - VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - WOHNSTRASSE LT. EINSCHRIEB** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
  - ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE**
  - BAUGRENZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
  - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)  
lr = LEITUNGSRECHT
  - FLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN/ SICHTFLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
  - FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNG** (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
  - PFLANZGEBOT, BÄUME** (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
  - ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - BAUWEISE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
  - OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG**
- 
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- |   |   |                               |   |
|---|---|-------------------------------|---|
| 1 | 2 | 1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| 3 | 4 | 3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)    | 4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)               |
| 5 | 6 | 5 = MAX. TRAUFHÖHE TH         | 6 = BAUWEISE                                |
| 7 | 7 | 7 = -                         |   |
- 
- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTERPLAN**
  - BESTEHENDE GEBÄUDE, VOM PLANER NACHGETRAGEN**
  - GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT, UNVERBINDL. VORSCHLAG**

**STADT RHEINAU - DIERSHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"KRÜT"**  
**ZEICHNERISCHER TEIL**

**AUFGESTELLT**  
 NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86  
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
 RHEINAU DEN 7. JULI 1993  
 DER BÜRGERMEISTER

VOM 13. APR. 1992  
 AM 30. APR. 1992

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
 NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86

AM 24. APR. 1992

**ÖFFENTLICH AUSGELEGEN**  
 NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.86  
 IN DER ZEIT  
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 25. JAN. 1993  
 BIS 28. FEB. 1993  
 AM 15. JAN. 1993

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN**  
 NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86  
 MIT § 4 ABS. 1 GO  
 RHEINAU DEN 7. JULI 1993  
 DER BÜRGERMEISTER

AM 28. JUNI 1993

**ANGEZEIGT**  
 NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.86

**AUSFERTIGUNG**  
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE  
 DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-  
 STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-  
 SSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE  
 ÜBEREINSTIMMT.

RHEINAU DEN 13. APR. 1992  
 DER BÜRGERMEISTER

**RECHTSKRÄFTIG**  
 NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86  
 DURCH BEKANNTMACHUNG  
 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

VOM 13. APR. 1992  
 DEN 13. APR. 1992  
 DER BÜRGERMEISTER

ALLE BAUGEBIETE

WA	II
0,5	0,9
TH = max. 4,80 m	△ ED

**PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER**  
 7800 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR.32, TEL. 0761/706714, FAX. 706704

BEARBEITUNG: BU/HOR  
 GEÄNDERT:  
 GEFERTIGT: 30.10.92

M. = 1:500

FERTIGUNG: 3  
 ANLAGE: 4  
 BLATT:



SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krüt" im Stadtteil Diersheim

Der Stadtrat von Rheinau hat am 28. JUNI 1993 den Bebauungsplan "Krüt" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geä. durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (BGBl I S. 161)

§ 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. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 Stand: 30.10.1992
2. den "Schriftlichen Festsetzungen" vom 28.06.1993

Beigefügt sind:

1. "Begründung" vom 30.10.1992
2. Gestaltungsplan M. 1 : 500 Stand: 30.10.1992

...

§ 3

Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Untermichelwörth II" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Krüt" aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 07. JULI 1993 .....

..... (Oberle) .....

Bürgermeister



Fertigung: 3  
Anlage: 2  
Blatt: 1-5

## Begründung

zum Bebauungsplan "Krüt" im Stadtteil Diersheim der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krüt" ist erforderlich, um den Bedarf an Bauplätzen im Stadtteil Diersheim der Stadt Rheinau decken zu können. Der Bedarf resultiert in erster Linie aus dem Eigenbedarf.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Diersheim. Bereits im genehmigten, östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauungsplan "Untermichelwörth II" ist der Fichtenweg (mit einseitiger Bebauung) als durchgehende Erschließungsstraße enthalten. Da nunmehr an einer gerade durchgehenden Erschließungsstraße nicht mehr festgehalten werden soll, wird der Straßenbereich in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Krüt" einbezogen.

Mit der geplanten Bebauung wird der Ortsetter in diesem Bereich südlich der Schule abgerundet.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine sinnvolle aufeinander abgestimmte Bebauung des Gebietes zu gewährleisten.

### 2. Übergeordnete Planung

In dem genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau sind die vorgesehenen Bauflächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die bereits im FNP ausgewiesene Grünfläche längs des Entwässerungsgrabens wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Der im FNP ausgewiesene Kinderspielplatz im Norden wird erhalten, jedoch werden auf dieser Fläche zusätzliche Bauflächen ausgewiesen, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden.

### 3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,42 ha. Es umfaßt die Flst.-Nrn. 1836 (Fichtenweg), 2034, 2033 sowie einen Teil des Flst.-Nr. 693.

Im Westen des Planungsgebietes ist die bereits im rechts-gültigen Bebauungsplan "Untermichelwörth II" enthaltene

...

Trasse des Fichtenweges in das Planungsgebiet einbezogen. Im Südosten bildet der außerhalb gelegene Entwässerungsgraben auf Flst.-Nr. 1827 die Grenze des Bebauungsplanes.

#### 4. Planungskonzept

##### 4.1 Verkehrserschließung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan "Untermichelwörth II" ausgewiesene geradlinig verlaufende Fichtenweg in der Trassenführung geändert. Diese geänderte Verkehrsführung dient insbesondere der Verkehrsberuhigung. Durch die abknickende Trassenführung wird die Nutzung der Straße für den Durchgangsverkehr erschwert.

Von Norden und Süden werden die Trassen in das Planungsgebiet hereingeführt und als "Stichstraßen" mit einer kleinen Wendefläche am Ende ausgebildet. Zwischen diesen platzartig anzulegenden Wendeflächen wird eine lediglich 4,75 m breite Verbindung angeordnet. Dadurch können großflächige, für Müllfahrzeuge erforderliche Wendeflächen vermieden werden.

In dem Bereich der bereits ausgewiesenen Trasse des Fichtenweges im Norden und Süden werden Gehwege längs der 5,50 m breiten Fahrbahn wie ursprünglich vorgesehen eingeplant. Die Verkehrsverbindung zwischen den beiden Platzflächen wird ebenso wie die Platzflächen selbst als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' ausgewiesen, da hier eine Trennung der Nutzungen nicht erfolgen soll (keine separate Ausweisung von Gehwegen).

Im nördlichen Bereich ist der Fichtenweg bereits ausgebaut und sichert die Zufahrt zu den Parkplatzflächen südlich der vorhandenen Schule. Diese Zufahrt zu den Parkplatzflächen wird auch künftig sichergestellt durch eine Anbindung des Schulareals über die nördliche "Wendefläche".

##### 4.2 Bebauung und Freiflächen

Für das gesamte Planungsgebiet ist eine 1 1/2-geschosige Bebauung vorgesehen entsprechend der Bebauung in dem westlich angrenzenden Baugebiet. Es wird jedoch ein Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß zugelassen. Alternativ ist die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern oder auch Doppelhäusern zulässig. Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt nicht, um ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild des Baugebietes zu erhalten.

Ebenso werden die Garagenstandorte nicht festgesetzt, um hier für die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baugrenzen und damit auch der zugehörigen Garagen eine größtmögliche Freiheit für die Bauherren zu erhalten.

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes (Flst.-Nr. 2034) ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz' ausgewiesen. Der Kinderspielplatz ist bereits angelegt und nimmt über ein Drittel der Fläche in Anspruch. Mit dem Bebauungsplan sollen die bisher nicht in Anspruch genommenen Flächen für eine weitere bauliche Verdichtung genutzt werden.

Im Gegensatz zu den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes werden steilere Dachneigungen zugelassen, um das Obergeschoß bzw. Dachgeschoß als Vollgeschoß ausbauen zu können. Darüberhinaus bietet sich damit die Möglichkeit, auf gestalterisch befriedigende Weise auch Dachgauben einzubauen.

Die südöstliche Grenze des Bebauungsplanes bildet auch die Grenze des Ortsetters. Längs dieser Grenze verläuft ein offener Entwässerungsgraben. Die im Planungsgebiet gelegenen Schilfanpflanzungen (Schilfgürtel) stellen ein schützenswertes Biotop im Sinne von § 24a Naturschutzgesetz dar. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit einer Pflanzbindung wird dieser Bereich geschützt bzw. erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schilfgürtels wird festgesetzt, daß auf einem angrenzenden Geländestreifen von 3,0 m Breite (Baugrundstücke) auch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze nicht angelegt werden dürfen.

Innerhalb des Baugebietes soll durch die Festsetzung von Einzelbäumen längs der Erschließungswege, teilweise auch auf den Privatgrundstücken, eine Eingrünung gesichert werden. Darüberhinaus werden jedoch auch für die einzelnen Baugrundstücke Festsetzungen getroffen, die der inneren Eingrünung des Planungsgebietes dienen.

Die Festlegung der Baugrenzen und die im Gestaltungsplan vorgeschlagene Anordnung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken soll eine gute Ausnutzung der Sonnenenergie grundsätzlich ermöglichen (z.B. durch Wintergärten, Glashäuser, Sonnenkollektoren etc.). Deshalb wurden auch keine Hauptfirstrichtungen für die einzelnen Gebäude vorgeschrieben.

Je nach Konzeption kann die Hauptfirstrichtung unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung der Sonnenenergie (passiv oder aktiv) von den Bauherren parallel zu einer der Grundstücksgrenzen gewählt werden.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird durch ein neu zu verlegendes Leitungsnetz in der von Nord nach Süd geführten Erschließungsstraße gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle werden an das vorhandene Leitungsnetz in den nördlich und südlich des Planungsgebietes angrenzenden Straßen angeschossen.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet wird durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Für die niederspannungsseitige Stromversorgung des Planungsgebietes ist der Aufbau eines Kabelnetzes im Planungsgebiet vorgesehen. Hierzu müssen von der bestehenden Umspannstation "Siedlung" auf Flst.-Nr. 2039 Kabel zum Fichtenweg verlegt werden. Zur Sicherung dieser erforderlichen Leitungstrassen wird ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Die derzeit von West nach Ost über das Planungsgebiet geführte Freileitung soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgebaut und verkabelt werden.

#### 5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,42 ha
Wohnbaufläche (WA)	ca. 0,97 ha
Verkehrsfläche (mit Verkehrsgrün)	ca. 0,24 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,21 ha
Anzahl der Bauplätze	ca. 18 Stück
Durchschnittliche Bauplatzgröße	ca. 540 m <sup>2</sup>

#### 6. Kostenschätzung

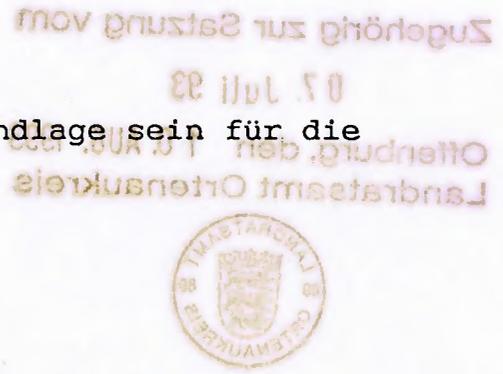
Straßenbau	ca. 240 lfm	à DM 1.500,--	= DM 360.000,--
Abwasser	ca. 240 lfm	à DM 900,--	= DM 216.000,--
Wasser	ca. 240 lfm	à DM 300,--	= DM 72.000,--
Vermessung	pauschal		= DM 35.000,--
Beleuchtung	pauschal		= DM 35.000,--
Begrünung	pauschal		= DM 15.000,--

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

7. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die  
Umlegung  
Grenzregelung  
Enteignung  
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes  
notwendig werden.



Freiburg, den 30.10.1992

Rheinau, den 07. JULI 1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....  
Planer

.....  
Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

07. Juli 93

Offenburg, den 10. AUG. 1993  
Landratsamt Ortenaukreis



*hisa*

07. JUL 93



(ehedO)

*Handwritten signature or initials*

Schriftliche Festsetzungen

BauNVO 30

zum Bebauungsplan "Krüt" im Stadtteil Diersheim der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

LB 83

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Plangebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

- 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 mit max. 4,80 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf dabei max. 1,20 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

- 2.2.2 Bei Doppelhäusern sind die Traufhöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten.

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

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

ED = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Die Hauptfirstrichtung ist wahlweise parallel oder senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen anzuordnen.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ist von den festgesetzten Grünflächen längs des Entwässerungsgrabens im Osten ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

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

Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden, jedoch nicht auf den von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen und den ausgewiesenen Grünflächen. Außerdem ist von den festgesetzten Grünflächen längs des Entwässerungsgrabens im Osten ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

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

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind Mischflächen für Fußgänger, Fahrzeugverkehr und ruhenden Verkehr vorzusehen. Der Bereich ist zu begrünen und zu möblieren. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

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

8.1 Die öffentlichen Grünflächen längs des Entwässerungsgrabens im Osten des Planungsgebietes dienen der Sicherung und Erhaltung des vorhandenen Schilfgürtels.

8.2 Die straßenbegleitenden Grünflächen (Anpflanzungen) werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

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

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Stromversorgung wird eine Teilfläche des Flst.-Nr. 2033 gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen EVU belastet.

10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 10.1 Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume (wie z.B. Ahorn, Linde, Kastanie) anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind dabei zulässig.
  - 10.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger einheimischer Laub- oder Obstbaum unter Beachtung nachbarrechtlicher Belange zu pflanzen. Pflanzgebote nach Ziff. 10.1 können auf diese Festsetzung angerechnet werden.
  - 10.3 Zusätzlich sind Baumanpflanzungen auf der ausgewiesenen Grünfläche - Kinderspielplatz vorgesehen.
  - 10.4 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.
11. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Längs des Entwässerungsgrabens im Osten des Planungsgebietes wird eine Fläche mit Pflanzbindung zum Schutz des vorhandenen Schilfgürtels ausgewiesen. Der vorhandene Schilfgürtel ist dauerhaft zu erhalten.
12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 1.1 Fassaden
    - 1.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nichtglänzende Materialien und gedeckte Farben bzw. pastellierte zu verwenden.

## 1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Zulässig sind Dachneigungen von 35° - 45°.

1.2.2 Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.2.3 Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

1.2.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mind. 1,0 m betragen.

1.2.5 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

## 1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Sie sind mit geneigten Dächern zu versehen.

Soweit Garagen nicht in den Hauptbaukörper integriert oder angebaut werden, sind sie mit Satteldächern (DN: min. 30°) zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

Angebaute Garagen können mit Pultdächern (DN: min. 30°) vorgesehen werden.

Flachdächer auf Garagen können als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind intensiv einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

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

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

2.3 Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (ausgenommen Hochstämme).

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 § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

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

Rechtsgrundlage:

TVLwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes 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.

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.

#### Baugrund

Abgesehen von den zeitweise hochstehenden Grundwasserständen sind keine baugrundbedingten Probleme zu erwarten. Unter ca. 50 cm Decklehm sind Kiesschichten vorhanden.

#### 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.

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich die Grundwasser-Meß-Stelle Nr. 125/113. An dieser Meßstelle wurden gemessen: mittl. Grundwasserspiegel: 128,63 m +NN

Für das Planungsgebiet ergibt sich daraus gemäß Angabe des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ein mittlerer Grundwasserstand von ca. 129,10 m +NN.

Es muß jedoch damit gerechnet werden, daß hohe Grundwasserstände bis auf Geländehöhe ansteigen. Gemessen wurde 1983 ein Höchstwasserstand von 129,60 m +NN.

Das Geländeniveau liegt gemäß topographischer Karte auf ca. 130,50 m +NN.

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, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

## 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 groben 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 schwachfeuchtem 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 des AWB 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 dem Fernmeldeamt Offenburg zu koordinieren. Das Fernmeldeamt ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

Bodenfunden

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

Elektrische Versorgung

Die elektrische Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen werden verkabelt. Hierzu müssen von der bestehenden Umspannstation "Siedlung" (Flst.-Nr. 2039) mehrere Kabel zum Fichtenweg verlegt werden. Die voraussichtliche Leitungstrasse wird durch die Eintragung eines 1,5 m breiten Leitungsrecht zugunsten des EVU gesichert.

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe anzubringen.

Das Baugebiet wird von einer 0,4-kV-Freileitung überquert. Diese Leitung wird zu gegebener Zeit vom EVU abgebaut.

Schilfgürtel

Bei dem vorhandenen Schilfgürtel längs des Entwässerungsgrabens (Grünfläche) handelt es sich um ein geschütztes Biotop im Sinne von § 24a Naturschutzgesetz.

Freiburg, den 28.06.1993

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....  
Planer

Rheinau, den 0-7. JULI 1993 .....

.....  
(Oberle)  
Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

07. Juli 93

Offenburg, den 10. AUG. 1993  
Landratsamt Ortenaukreis



*Handwritten signature in blue ink.*

07. JUL 1993



(ehead)

*Handwritten signature in blue ink.*