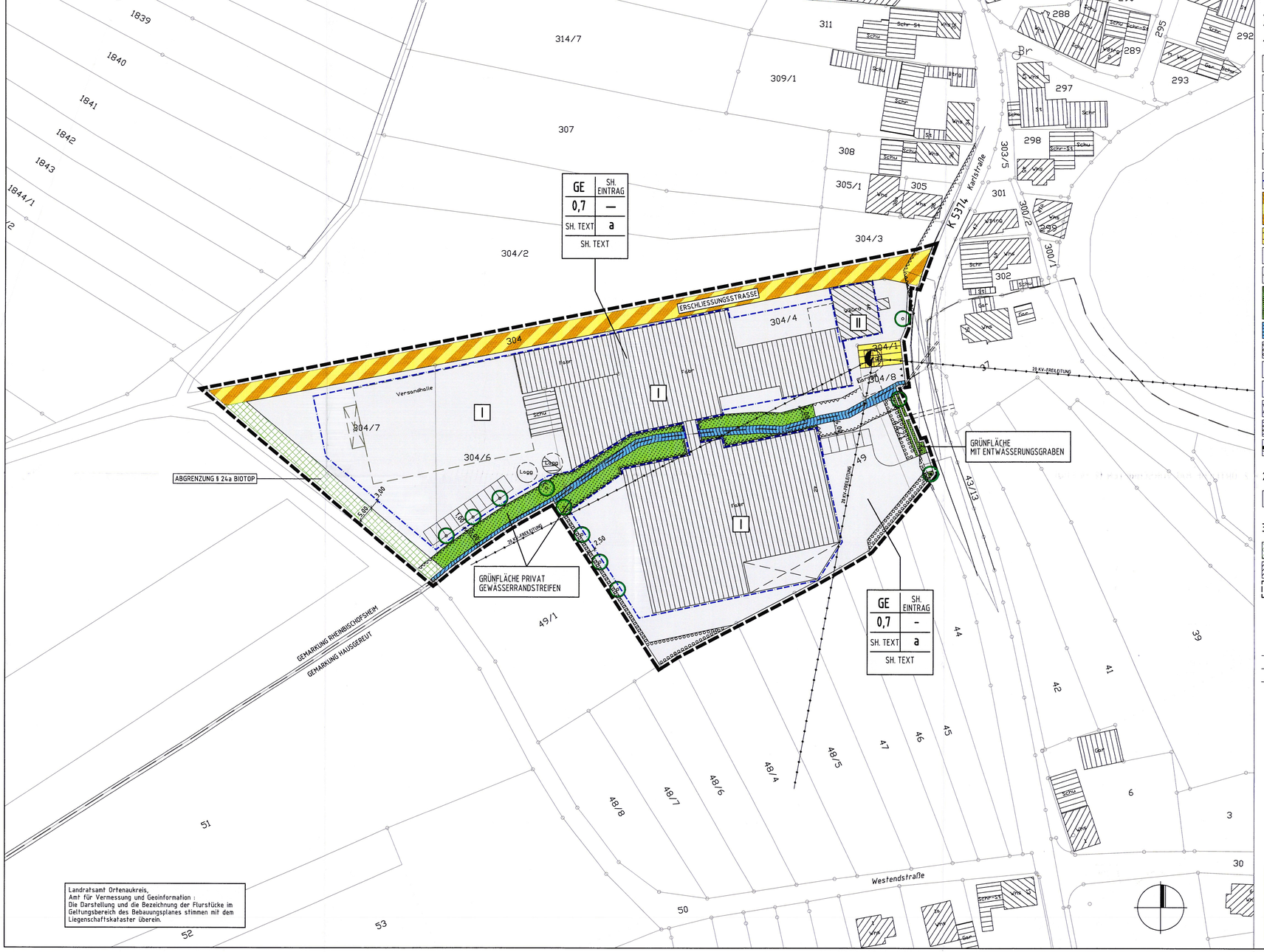


Landratsamt Ortenaukreis,
Amt für Vermessung und Geoinformation :
Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GE — GEWERBEGEBIET GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 0,7 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH — WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH — FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
- TRAFOSTATION
- HAUPTVERSORGUNGS-UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) OBERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
- WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- MIT GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 10-45° — DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- BIOTOPE NACH § 24 a NatSchG
- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)
5	6	5= DACHNEIGUNG DN
7		7= WANDHÖHE WH (max) FIRSTHÖHE FH (max)

2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
6= BAUWEISE

JEGLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.

FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.

DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

STADT RHEINAU-RHEINBISCHOFSHEIM/HAUSGEREUT

BEBAUUNGSPLAN

"GÖTZENBÜHN" ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 04.07.1994
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 08.04.1994
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997 AM 14.02.2000

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
IN DER ZEIT VOM 18.04.2006 BIS 17.05.2006
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 09.04.2006

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997 AM 10. Juli 2006
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT
NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997 VOM 14. Juli 2006
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/703420, FAX: 70342-24

ORIGINAL-MAßSTAB: 1 : 500 (0 5 10 15 20)

PLAN NR.:	DATUM: 20.02.2006	GEÄNDERT: 10.07.2006	FERTIGUNG: 2
PROJ. NR.: 0994161	BEARB.: BU/HIL/BLE		ANLAGE:
			BLATT:

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

SATZUNG

der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim/Hausgereut (Ortenaukreis)

über die Aufstellung

a) des Bebauungsplans "Götzenbühn" – Änderung und Erweiterung mit

b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am ...10. Juli 2006...

a) den Bebauungsplan "Götzenbühn" – Änderung und Erweiterung sowie

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

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 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Neufassung 2004) wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende geführt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie

b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

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

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 10.07.2006
2. Schriftliche Festsetzungen
   Planungsrechtlicher Teil (§ 9 BauGB) mit Artenliste i.d.F.v. 10.07.2006

b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 10.07.2006
2. Schriftliche Festsetzungen
   Bauordnungsrechtlicher Teil (§ 74 LBO) i.d.F.v. 10.07.2006
   Örtliche Bauvorschriften

c) Beigefügt sind:

1. Begründung i.d.F.v. 10.07.2006
2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 10.07.2006
3. Übersichtsplan

§ 3 Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Götzenbühn" von 1993 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben und durch diese Neufassung (Änderung und Erweiterung "Götzenbühn") ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,20 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB 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 mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Götzenbühn" – Änderung und Erweiterung und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 14. Juli 2006

STADT 5 RHEINAU

(Oberle)

Bürgermeister

161Sat04.doc

Fertigung: 2
Anlage: 2
Blatt: 1 - 20

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Götzenbühn" – Änderung und Erweiterung

der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim/Hausgereut (Ortenaukreis)

---

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan "Götzenbühn" wurden 1993 einem am südlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim angesiedelten Schreinereibetrieb Flächen für bauliche Erweiterungen zur Verfügung gestellt. Die von dem Betrieb beabsichtigten, aus betrieblichen Gründen erforderlichen Erweiterungen dienten der Existenzsicherung des Betriebes und sollten dessen Wettbewerbsfähigkeit auch in Zukunft gewährleisten.

Die Erweiterungsflächen wurden im Süden der bestehenden Betriebsgebäude - auf der Gemarkung von Hausgereut - angeordnet, um zusätzliche Beeinträchtigungen für die nördlich des Planungsgebietes direkt angrenzenden Baugebiete mit Wohngebäuden zu vermeiden und einen direkten Anschluss der Produktionshalle an die bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Die Erweiterungsflächen lagen südlich des vorhandenen Entwässerungsgrabens.

Darüber hinaus wurde 1994 noch eine Erweiterung der Produktionshallen südlich des Entwässerungsgrabens realisiert. Für diese Erweiterung wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgte im August/September 1994), jedoch nicht weitergeführt. Bereits diese eingeleitete Änderung und Erweiterung sah neben weiteren Bauflächen im Süden auch eine Erweiterung im Nordwesten vor.

Zwischenzeitlich ist auch die Errichtung eines Betriebsgebäudes auf den Flst.Nrn. 304/6 + 7 als Anbau an die vorhandenen Hallen nördlich des Entwässerungsgrabens realisiert.

Aufgrund der Expansion des Betriebes sind nunmehr Erweiterungen im Südwesten erforderlich, um die Zukunft des Betriebes zu sichern. Geplant ist:

- die westliche Erweiterung der Baugrenzen auf dem Flst.Nr. 49 für einen Anbau an die vorhandene Halle südlich des Entwässerungsgrabens

Deshalb ist vorgesehen, den Bebauungsplan "Götzenbühn" zu ändern und das Planungsverfahren abzuschließen. Mit Inkrafttreten dieser Neufassung soll der rechtskräftige Bebauungsplan "Götzenbühn" aufgehoben werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Betriebserweiterung geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde vor Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet. Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB finden die Vorschriften des vor dem 20.07.2004 gültigen BauGB Anwendung auf den vorliegenden Bebauungsplan, da das Verfahren nach derzeitigem Kenntnisstand vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wird.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

In dem am 14.03.2005 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau - 2. Änderung – ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 sind die gewerblichen Bauflächen im Norden von Hausgereut nicht erfasst.

Weitere Aussagen zum Planungsgebiet sind im Regionalplan Südlicher Oberrhein nicht enthalten.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 1,5 ha. Davon liegen ca. 0,7 ha südlich des Entwässerungsgrabens.

Das Planungsgebiet umfasst somit die Flst.-Nrn. 304/6, 304/7, 304/4, 304/1 (Trafostation), 304/8 und 49, den nördlichen Teil der im Kataster mit Flst.Nr. 44 bezeichneten Fläche, Flst.Nr. 44/1 an der Karlstraße und die Erschließungsstraße auf Flst.Nr. 304 im Norden.

Der nördliche, im Planungsgebiet gelegene Teil des Grundstückes Flst.Nr. 44 wurde zwischenzeitlich abgetrennt und vom Eigentümer des Gewerbegebietes erworben.

Die genaue Abgrenzung ist im Zeichnerischen Teil dargestellt.

4 Planungskonzept

In Erweiterung der bestehenden Halle südlich des Entwässerungsgrabens wurde eine Produktionshalle für die Sitzmöbelfertigung mit flachgeneigtem Dach bereits Ende der 90er Jahre östlich angebaut. Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen sowie die Firstrichtung wurden entsprechend dem bestehenden Hallenbau ausgeführt. Im Süden - zu den landwirtschaftlichen Flächen hin - wurde eine offene Überdachung vorgelagert.

Der vorhandene Zwischenbau über das Gewässer als bauliche Verbindung zu den Betriebsgebäuden im Norden wurde in den Planunterlagen entsprechend dem Bestand berücksichtigt. Die Zugänglichkeit des Gewässers wird erhalten.

Entlang des Hauptentwässerungsgrabens sind Geländestreifen von mindestens 4,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Abstand wurde im Bereich der Bebauung teilweise unterschritten.

Im Nordwesten wurde bereits 1999 ein Hallenbau mit Vordach für den Versand geplant (Bereich Flst.Nr. 304/6+7) und zwischenzeitlich auch realisiert.

Im Südwesten besteht zusätzlich Bedarf an einer Erweiterung der vorhandenen Halle. Diese kann aufgrund der notwendigen Hofflächen zur K 5374 nur im Westen erfolgen. Deshalb wird die Baugrenze in diesem Bereich erweitert.

Generell wird die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt, da am Ortseingang beherrschende Gebäude, die über das ortsübliche 2-geschossige Erscheinungsbild hinausragen, vermieden werden sollen. Lediglich für betriebstechnisch erforderliche Nebenanlagen (z.B. Silos) wird eine größere Höhe zugelassen.

Für die Erweiterungsfläche auf Flst.-Nrn. 304/6 und 304/7 werden die Baugrenzen unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu dem Entwässerungsgraben und zu dem im Westen vorhandenen festgestellten § 24a-Biotop festgesetzt.

4.1 Nutzungen

In den Gewerbegebieten werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen werden in den Gewerbegebieten ebenfalls ausgeschlossen. Derartige Einrichtungen würden der Struktur und dem Preisgefüge im Gewerbegebiet widersprechen.

Aufgrund dieser Einschränkungen wird auch eine Zunahme des Verkehrs über das für den Betrieb erforderliche Maß hinaus vermieden.

4.2 Festsetzungen

4.2.1 Höhenfestsetzungen

Die Höhenentwicklung in dieser Ortsrandlage wird durch die Festlegung von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen begrenzt.

Die Wandhöhe der Betriebsgebäude wird mit max. 5,50 m festgesetzt. Für den vorhandenen Verwaltungsteil im Nordosten wird wie bisher eine Wandhöhe von bis zu 6,75 m (2-geschossig) zugelassen. Dies entspricht der nördlich angrenzenden Bebauung.

Bei der festgesetzten Wandhöhe für Betriebsgebäude in Verbindung mit der Festsetzung von überwiegend max. 1 Vollgeschoss wird eine 2-geschossige Nutzung in Teilen ermöglicht - soweit kein zweites anrechenbares Vollgeschoss entsteht.

Die Festsetzungen ermöglichen einerseits die für den Betrieb erforderliche Hallenhöhe – sichern aber in Verbindung mit den Anpflanzungen eine Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten können. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind für betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Silos, Kräne etc. Überschreitungen der festgesetzten Wand- und Firsthöhen ausnahmsweise zulässig.

4.2.2 Anpflanzungen

Durch die Erhaltung des Biotops im Westen von Flst.-Nr. 304/7 wird eine gute Eingrünung des Erweiterungsgebietes gewährleistet. Außerdem sollen zu dem Entwässerungsgraben hin ergänzende Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

Um die Bauflächen südlich des Entwässerungsgrabens in die Landschaft einzubinden, sind am südwestlichen und südöstlichen Rand des Planungsgebietes Anpflanzungen vorgesehen.

Darüber hinaus sollen auch längs der Karlstraße Anpflanzungen zur Einbindung der Betriebsgebäude durchgeführt werden.

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits vor Inkrafttreten des neuen BauGB eingeleitet und wird voraussichtlich bis zum 20.07.2006 abgeschlossen sein. Deshalb besteht keine generelle Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes ist zudem ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

5.1 Planerische Vorgaben

5.1.1 Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes sind den Schriftlichen Festsetzungen sowie den voranstehenden Kapiteln zu entnehmen.

5.1.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB; §§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.1.3 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes und der näheren Umgebung befindet sich ein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop – ein Graben mit begleitendem Gehölzbestand.Sonstige Schutzgebiete:

Legende: ● = *erheblich* O = *nicht erheblich* *I* = *keine Wirkung/nicht betroffen*

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 21 NatSchG	*I*
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	*I*
c)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 des NatSchG	*I*
d)	Flächenhafte Naturdenkmale nach § 24 des Naturschutzgesetzes	*I*
e)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	*I*
f)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	*I*
g)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	*I*
h)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	*I*
i)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	*I*
j)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	*I*
k)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	*I*

5.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den vorliegenden Umweltbericht integriert (vgl. hierzu auch die nachstehenden Kapitel).

5.2 Bestandsbewertung

5.2.1 Bestandsaufnahme / Bestandsbewertung

Im folgenden werden die Änderungen betrachtet, die sich zum Bebauungsplan "Götzenbühn" von 1993 ergeben haben. Siehe hierzu auch Skizze „ Flächenbilanz“ auf Seite 13. Die Änderungen sind zum einen (Fläche des vorhandenen Bebauungsplanes) in den Flächen zur äußeren Eingrünung und in dem Gewässerschutzstreifen und zum anderen in der nordwestlichen Erweiterungsfläche von ca. 0,4185 ha gegeben.

Gebietscharakterisierung	Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 1,5 ha. Davon liegen ca. 0,7 ha südlich des Entwässerungsgrabens. Das Planungsgebiet umfasst somit die Flst.-Nrn. 304/6, 304/7, 304/4, 304/1 und 49, den nördlichen Teil der im Kataster mit Flst.Nr. 44 bezeichneten Fläche, Flst.Nr. 44/1 an der Karlstraße und den Wirtschaftsweg auf Flst.Nr. 304 im Norden. Der nördliche, im Planungsgebiet gelegene Teil des Grundstückes Flst.Nr. 44 wurde zwischenzeitlich abgetrennt und vom Eigentümer des Gewerbegebietes erworben. Bei der Erweiterungsfläche handelte es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen von 3.235 m², um ein § 24a-Biotop von 405 m² (Graben mit begleitendem Gehölzbestand), einen vorhandenen Graben von 45 m² und einer Straßenfläche von 500 m². Im Bereich des Bebauungsplanes von 1993 werden die Flächen zum Gewässerschutzstreifen (ca. 595 m²) und zur äußeren Eingrünung (ca. 1.115 m²) betrachtet, in denen Änderungen gegeben sind.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	1. § 24a-Biotop von 405 m² (Graben mit begleitendem Gehölzbestand) – hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung **IV-V ca. 6,90% der Fläche** 2. Der überplante Bereich ist gekennzeichnet durch Grünlandflächen von ca. 3.160 m², durch Gewässerschutzstreifen von 75,00 m² und einem Graben von 45 m² mit mittlerer naturschutzfachlicherBedeutung **III ca. 55,60 % der Fläche** 3. Ca. 500 m² Straßenfläche und ca. 595 m² Gewässerrandstreifen haben keine bis geringe naturschutzfachlicherBedeutung **I ca. 18,60% der Fläche**. 4. Ca. 1,115 m² Gehölz- und Gebüschflächen (äußere Eingrünung) haben hohe naturschutzfachlicherBedeutung **IV ca. 18,90 % der Fläche**.	Mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung (**Stufe III – IV**)
Boden	1. Bodengesellschaft: Niederterrasse der Oberrheinebene (Parabraun- /Pseudogley-Parabraunerden) 2. Überwiegend Böden, welche durch die Durchführung von Bauvorhaben sowie die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Struktur und in ihrem Aufbau verändert wurden und durch Dünger- und Pestizid-Einsatz z.T. belastet sind.	mittlere Einstufung (**Stufe C**)
Wasser	1. Geologische Formation: Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters (Zwischenhorizonte) – geringe Einstufung 2. keine Wasserschutz-/ Überschwemmungsgebiete 3. Gewässerschutzstreifen	geringe bis mittlere Einstufung (**Stufe dc**).

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Luft/Klima	1. Innerörtliche Fläche ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion von Rheinbischofsheim bzw. Hausgereut aber mit klein-klimatischer Funktion 2. Keine Kaltluftabflussbahn (ebene Fläche) 3. Belastung durch die K 5374 / die Gewerbeflächen	geringe Einstufung (**Stufe D**)
Landschaftsbild/Erholung	1. An der K 5374 gelegene, zur freien Landschaft hin (Norden, Westen, Süden) bis auf einen Teilbereich („§ 24 a – Biotop") offene Fläche in der Ortsrandlage von Rheinbischofsheim. 2. Die überplante Fläche besitzt keine Aufenthaltsqualitäten und hat keine Erholungsfunktion für die Anwohner 3. Wegebeziehungen sind außerhalb der überplanten Fläche	geringe bis mittlere Einstufung für das Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen Gewerbestruktur (FlStck 304/4 und 49) (**Stufe cd**) geringe Einstufung für die Erholung (**Stufe D**)
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Normale Belastungen durch 5374 / die Gewerbeflächen (Lärm, Sicht, Geruch etc.)	Geringe Belastung
Kultur- und Sachgüter	▪ keine vorhanden	▪ Keine Bedeutung

5.2.2 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Durch die Bebauung / Versiegelung gehen Lebensräume von ca. 4.000 m² mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung verloren.
Boden		X	Es werden ca. 4.000 m² Fläche mittlerer Einstufung für das Schutzgut Boden im Ortsrandbereich von Rheinbischofsheim neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
Wasser		X	Durch die Versiegelung von ca. 4.000 m² Fläche geringer bis mittlerer Einstufung für das Schutzgut Wasser wird das Regenwasserrückhaltevermögen der Fläche und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
Luft/Klima		X	Aufgrund der Bebauung und der Versiegelung von ca. 4.000 m² Fläche geringer Einstufung für das Schutzgut Klima wird die kleinklimatische Funktion der Flächen verschlechtert.
Landschaftsbild/Erholung		X	Es werden keine bedeutende Erholungsfunktionen beeinträchtigt. Durch die Verbesserung der äußeren Eingrünung im Westen, Süden und Osten ist ein Übergang in die freie Landschaft herzustellen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Keine Belastungen zu erwarten.

5.2.3 Vermeidungs-/Minimierungsgebot

Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18 915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

Maßnahmen zum Schutz vor wassergefährdender Stoffen

Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden ist die Betankung, Wartung und Reparatur der beim Bau verwendeten Maschinen und Fahrzeuge auf bereits versiegelten Flächen durchzuführen (baubedingte Beeinträchtigungen).

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten kann zu einer Verringerung der Abflußrate führen; dadurch werden Abflußspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

Erhalt und Schutz des „§ 24a-Biotops“

Das an der Nord-/Westgrenze gelegene Biotop (Graben mit begleitendem Gehölzbestand) ist in seiner Gesamtheit (405 m²) zu erhalten, zu schützen und auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust von Gehölzen ist Ersatz zu schaffen.

5.2.4 Nullvariantenprüfung

Wird die Abrundungssatzung nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

5.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

5.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

5.3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche (Erweiterung 4.185 m² - 5 Stck.) einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Hierbei können die Pflanzgebote im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sowie die vorhandenen Bäume/Gehölze, die erhalten werden mit angerechnet werden.

5.3.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind einheimische Laubbäume (Hochstämme gem. Artenliste, Sortierung 12/14) anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

5.3.4 Anpflanzung von Gehölzen im Gewässerschutzstreifen / Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf dem Gewässerschutzstreifen (700 m²) sind im Böschungsbereich fünf Gruppen aus Erlen bzw. Weiden a' 6 Gehölzen (Sortierung 10/12 bzw. Heister 250/300) anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

5.3.5 Anpflanzung von Gehölzen – Pflanzgebot private Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die westliche, südliche und östliche Grundstücksgrenze (ca. 245 m²) ist in den"Flächen mit Pflanzgeboten" mit standortgerechten, einheimischen Hochstämmen sowie Sträuchern bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

5.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung

5.5 Verbale Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Kompensation
Schutzgut Mensch Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.	Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut, das eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung (Stufe III – IV) hat. Da das Schutzgut die größte Wertigkeit innnerhalb der Schutzgüter hat, ist hier ein schutzgutbezogener Ausgleich herzustellen.	Es besteht ein Ausgleichsdefizit von 41.835 Werteinheiten.
Schutzgut Boden Es werden ca. 4.000,00 m² Flächen im Ortsrandbereich von Rheinbischofsheim neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	Vermeidung: Fachgerechter Umgang mit dem Oberboden sowie kulturfähigen Unterboden. Reduzierung der Bodenbewegungen auf ein Minimum.
Schutzgut Wasser Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind als unerheblich zu erachten.	Aufgrund der geologischen Situation „Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters (Zwischenhorizonte) ist eine geringe Einstufung beim Schutzgut „Wasser" gegeben.
Schutzgut Klima/Luft Der Eingriff ins Klimapotential ist unbedeutend, .da es sich um innerörtliche Flächen ohne besondere Bedeutung für die Frischluftproduktion und ohne Funktion im Hinblick auf den Kaltluftabfluss oder –bildung handelt.	Minimierung: Durch die Eingrünungsmaßnahmen im Baugebiet und zur freien Landschaft hin können die Beeinträchtigungen des Kleinklimas reduziert werden.
Schutzgut Landschaft Der Eingriff ins Schutzgut Erholung ist unbedeutend. Der Eingriff ins Schutzgut Landschaftsbild kann durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.	Minimierung: Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Eingrünungsmaßnahmen im Baugebiet und zur freien Landschaft hin minimiert.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine besonderen, schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.	Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.6 Rechnerische Bilanzierung

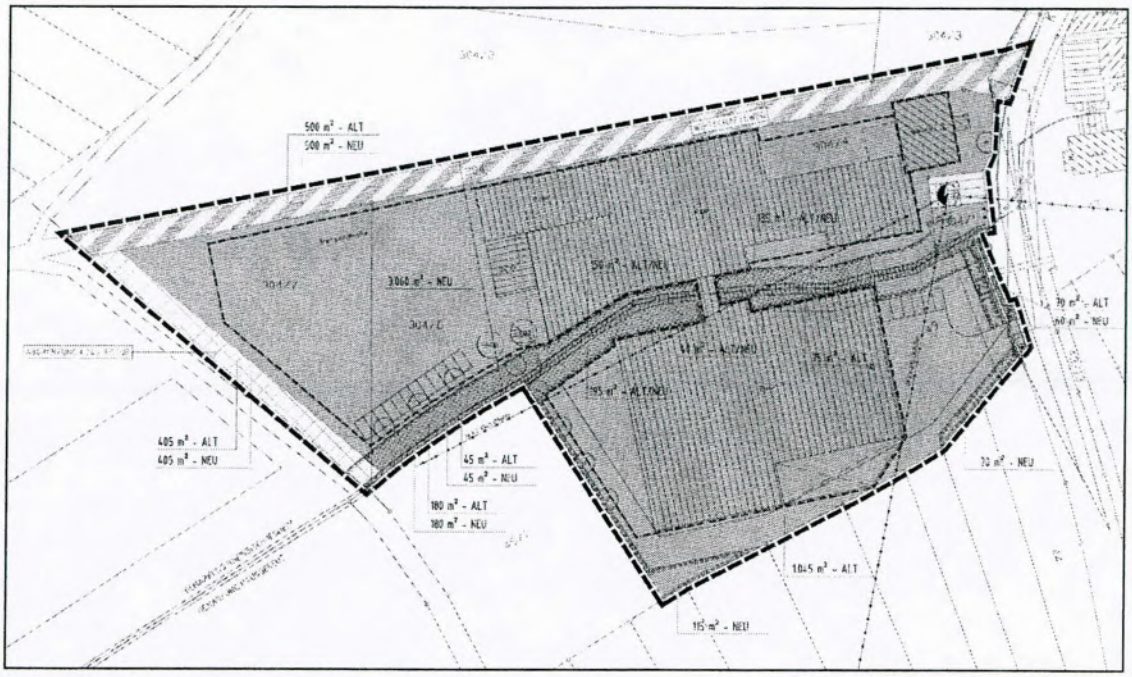


Tabelle A: „Bestand“

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grund-wert	Wert-spanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotop-wert	Fläche [m²]	Bilanz -wert
1	Gewässerschutzstreifen (B-Plan 1993) II (33.80 / 33.60)	4bis6	4-12	-	-	-	-	5	595,0	2.975,00
2	Eingrünung (B-Plan 1993) IV (42.20)	19	11 - 27	-	-	-	-	19	1.115,0	21.185,00
3	Gebüsch Südwest (Erweiterung) IV-V (42.30/42.40)	26	16 - 53	-	-	-	-	26	405,0	10.530,00
4	Straße (Erweiterung) I (60.20)	1	-	-	-	-	-	1	500,0	500,00
5	Wiese (Erweiterung) III (33.40)	13	-	-	-	-	-	13	3.235,0	42.055,00
6	Graben (Erweiterung) III (12.60)	11	3 - 8	-	-	-	-	11	45,0	495,00
	Summe								5.895,0	**77.740,00**

Grundlage der Bewertung: „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Naturschutzfachliche Bedeutung:

		m²	
keine bis sehr geringe Bedeutung	I	500,00	8,50 %
geringe Bedeutung	II	595,00	10,10 %
mittlere Bedeutung	III	3.280,00	55,60 %
hohe Bedeutung	IV	1.115,00	18,90 %
hohe bis sehr hohe Bedeutung	IV-V	405,00	6,90 %

Tabelle B: „Planung“

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grund-wert	Wert-spanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotop-wert	Fläche [m²]	Bilanz -wert
1	Gewässerschutzstreifen (33.41)	13	-	-	-	-	-	13	520,0	6.760,00
1a	Gebäude (60.10)	1	-	-	-	-	-	1	75,0	75,00
1b	Bäume 22 Stck a`10+80 (45.10 - 45.30c)	3	3 - 5	-	-	-	-	3	(1980)	5.940,00
2	Eingrünung (42.20)	15	-	-	-	-	-	15	245,0	3.675,00
2a	Befestigte Flächen (60.21)	1	-	-	-	-	-	1	870,0	870,00
3	Gebüsch Südwest Erhalt (42.30)	26	-	-	-	-	-	26	405,0	10.530,00
4	Straße (60.21)	1	-	-	-	-	-	1	500,0	500,00
5	Gebäude / Belag (60.10 / 60.21)	1	-	-	-	-	-	1	3.055,0	3.055,00
6	Gewässerschutz-streifen (33.41)	13	-	-	-	-	-	13	180,0	2.340,00
7	Bäume 8 Stck a`10+80 (45.10 - 45.30c)	3	3 - 5	-	-	-	-	3	(720)	2.160,00
7a	Bäume 5 Stck a`13+80 (45.10 - 45.30c)	3	3 - 5	-	-	-	-	3	(465)	1.395,00
8	Graben (12.60)	11	(3 - 13)	-	-	-	-	11	45,0	495,00
	Summe								5.895,0	**35.905,00**

Grundlage der Bewertung: „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

5.7 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Wie die voranstehenden rechnerischen Bilanzierungen darlegen, ergibt sich für die Gesamtmaßnahme ein Ausgleichsdefizit von 41.835 WE.

Bilanzwert „Bestand"	77.740,00 WE
Bilanzwert „Planung"	35.905,00 WE
Ausgleichsdefizit	**41.835,00 WE**

Dies entspricht **zum Beispiel** ca. 2.324 m² intensiv genutzter Ackerfläche (4 Werteinheiten), welche in eine extensiv genutzte Streuobstwiese (22 Werteinheiten, 13 - 33) umgewandelt wird.

5.8 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und der Erschließungsmöglichkeiten nicht gegeben.

5.9 Fazit

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen – Defizit 41.835,00 Werteinheiten[1].

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Betriebsanlagen und der Erweiterungsfläche nördlich des Entwässerungsgrabens erfolgt wie bisher über die am nördlichen Rand des Planungsgebietes gelegene Erschließungsstraße.

Die auf Flst.-Nr. 304 gelegene Erschließungsstraße dient auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Sie wird beibehalten und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Flächen südlich des Entwässerungsgrabens werden wie im rechtsgültigen Bebauungsplan "Götzenbühn" vorgesehen direkt von der Karlstraße aus erschlossen.

Längs der Karlstraße wurde die Planung des Straßenbauamtes zum Ausbau der Karlstraße (Gehweg, Entwässerungsgraben) übernommen.

Die erforderlichen Stellplätze für den Betrieb und die Mitarbeiter sind auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

---

1 vgl. „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung / Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, LfU, Oktober 2005

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen ist grundsätzlich gewährleistet durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der bestehenden Betriebsgebäude.

Die beabsichtigte Änderung bzw. Erweiterung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erschließung des Gebietes mit technischer Infrastruktur, so dass sich in dieser Hinsicht keine nennenswerten Veränderungen ergeben.

6.2.1 Elektrische Versorgung

Die vorhandene, von der Trafostation nach Westen geführte Freileitung des EVU wurde beibehalten und durch die Erhöhung des Mastes innerhalb des Planungsgebietes der erforderliche Abstand zwischen den stromführenden Leitungen und den Dachflächen des Erweiterungsbaues geschaffen.

Die im Plan eingetragenen nach Osten und Süden geführten 20 kV-Freileitungen werden beibehalten. Von der Trafostation ist darüber hinaus eine Niederspannungsleitung nach Nordosten geführt. Sie verläuft außerhalb des Baufeldes für 2-geschossige Bebauung.

Die Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen werden verkabelt.

6.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen. Genutzt werden die im Gewerbegebiet bereits vorhandenen Hausanschlüsse.

6.2.3 Entwässerung

Fachbeitrag des Ing.-Büros Zink, Lauf:

Beim vorliegenden Bebauungsplan „Götzenbünd“ handelt es sich um die Erschließung bzw. Erweiterung eines Betriebes auf Gemarkung Rheinbischofsheim und Gemarkung Hausgereut. Der Betrieb mit Büro und Fabrikgelände ist schon seit längerer Zeit im Stadtteil Rheinbischofsheim ansässig und wird entsprechend dem Geschäftsaufkommen stetig erweitert. Nun steht eine erneute Erweiterung des Betriebes an, was in einem Bebauungsplan geregelt und festgesetzt werden muss.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan sind die vorhandenen Erschließungsflächen bereits nahezu bebaut. Es sind nur noch geringe Erweiterungen beabsichtigt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser wird separat gesammelt und der Ortskanalisation (Schmutzwasserkanalnetz) der Stadt Rheinau zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird vornehmlich über die Entwässerungskanäle des Betriebes in den bestehenden Entwässerungsgraben, der durch das Betriebsareal verläuft, eingeleitet. Von der Karlstraße bis zum Holchenbach ist eine Verrohrung DN 600 bzw. 800 mm vorhanden.

Entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens sind Grünflächen (Gewässerrandstreifen) berücksichtigt.

Außer dem Betriebsareal des vorliegenden Bebauungsplans erhält der bestehende Entwässerungsgraben ausschließlich Oberflächenwasser aus dem natürlichen Einzugsgebiet.

Der vorhandene Entwässerungsgraben leitet das Oberflächenwasser über eine Verrohrung DN 600 bzw. 800 mm in den Holchenbach. Der Holchenbach ist ein leistungsfähiges Gewässer.

Vorhandene Verrohrung

Die vorhandene Verrohrung vom bestehenden Graben bis zum Holchenbach weist ein Gefälle von ca. 2 ‰ auf. Hieraus ermittelt sich:

Q_V = 273 l/s V_V = 0,97 m/s

Das Gewerbegebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,5 ha. Hieraus ermittelt sich ein Bemessungsabfluss zu:

Regenhäufigkeit: n = 0,5

Bemessungsniederschlag: q_{r15} = 166 l/s.ha

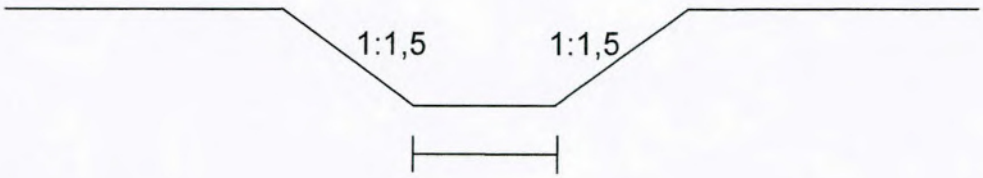
Bemessungsabfluss: Q_{r15} = 1,5 ha * 0,8 * 166 l/s.ha = 199 l/s

Bestehender Entwässerungsgraben

Der vorhandene Entwässerungsgraben ist ein kleiner Graben mit geringem Sohlgefälle. Das natürliche Einzugsgebiet ist ein flaches Gelände, das landwirtschaftlich genutzt wird. Der Oberflächenwasserabfluss aus diesem Gebiet ist als gering zu bezeichnen und durch die geringen Gefälleverhältnisse auch zeitlich sehr verzögert. Somit sind bei den starken Kurzniederschlägen die Regenwasserabflüsse des Baugebietes und aus dem natürlichen Wiesengelände zeitlich versetzt. Diese Annahme wird bei Niederschlagsereignissen im Einzugsbereich der bereits bestehenden Bebauung (nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten) im Gebiet bestätigt.

Nachfolgend werden die Abflussverhältnisse im Entwässerungsgraben ermittelt:

vorhandener Gaben

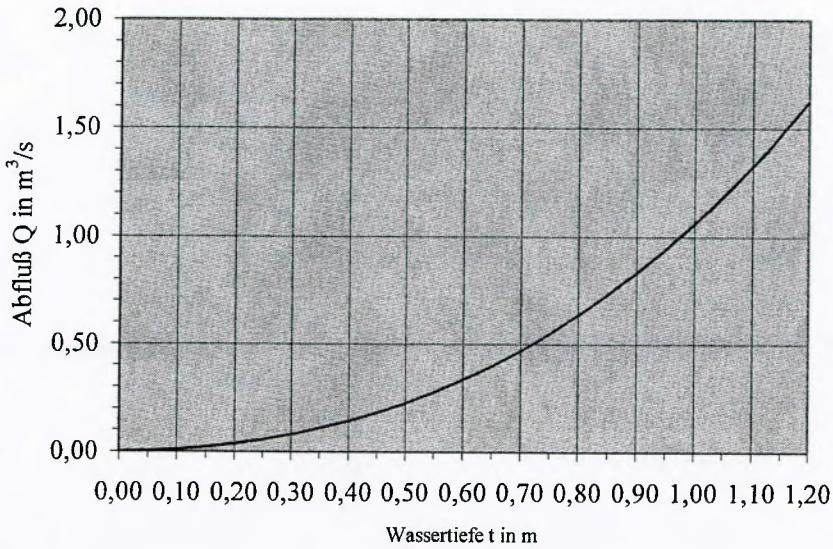


ca. 0,5 m

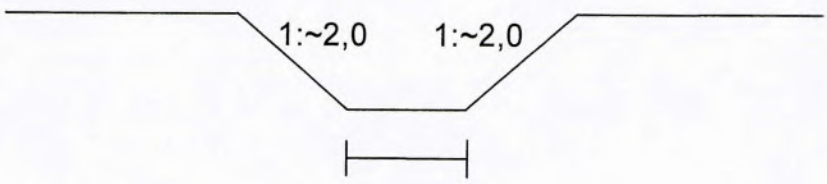
- mittleres Grabenprofil 0,5 m
- Böschungsneigung 1:1,5
- Sohlgefälle 1 ‰
- Rauigkeitsbeiwert 27 $m^{1/3}/s$

h m	A m²	U m	R m	v m/s	Q m³/s
0,000	0,000	0,500	0,000	0,000	0,000
0,100	0,065	0,861	0,076	0,153	0,010
0,200	0,160	1,221	0,131	0,220	0,035
0,300	0,285	1,582	0,180	0,272	0,078
0,400	0,440	1,942	0,227	0,317	0,140
0,500	0,625	2,303	0,271	0,358	0,224
0,600	0,840	2,663	0,315	0,396	0,332
0,700	1,085	3,024	0,359	0,431	0,468
0,800	1,360	3,384	0,402	0,465	0,632
0,900	1,665	3,745	0,445	0,497	0,828
1,000	2,000	4,106	0,487	0,529	1,057
1,100	2,365	4,466	0,530	0,559	1,322
1,200	2,760	4,827	0,572	0,588	1,623

Schlüsselkurve



Der Graben im Baugebiet ist möglichst naturnah zu gestalten. Hierbei ist zur Regenwasserrückhaltung und schadlosen Regenwasserableitung ein Regelprofil wie folgt auszubauen:

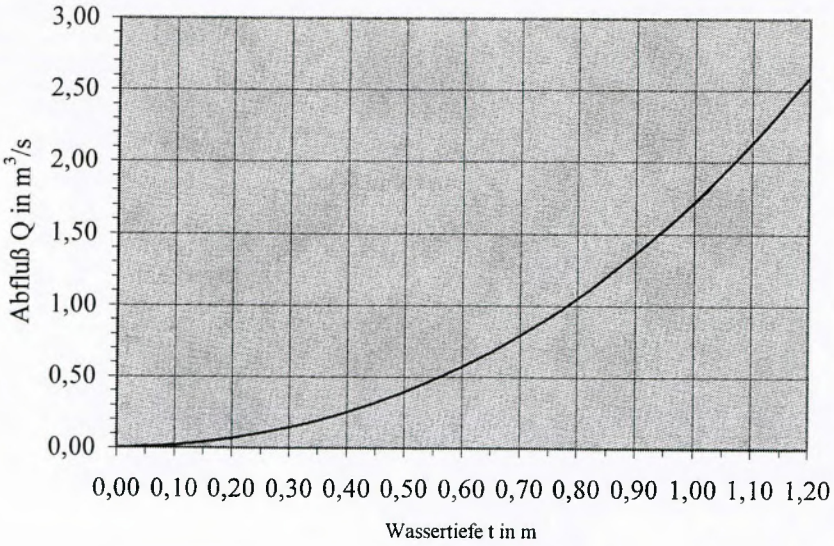


ca. 1,0 m

- mittleres Grabenprofil 1,0 m
- Böschungsneigung 1:2,0
- Sohlgefälle 1 ‰
- Rauigkeitsbeiwert 27 $m^{1/3}/s$

h m	A m²	U m	R m	v m/s	Q m³/s
0,000	0,000	1,000	0,000	0,000	0,000
0,100	0,120	1,447	0,083	0,162	0,019
0,200	0,280	1,894	0,148	0,239	0,067
0,300	0,480	2,342	0,205	0,297	0,142
0,400	0,720	2,789	0,258	0,346	0,249
0,500	1,000	3,236	0,309	0,390	0,390
0,600	1,320	3,683	0,358	0,431	0,569
0,700	1,680	4,130	0,407	0,469	0,787
0,800	2,080	4,578	0,454	0,505	1,050
0,900	2,520	5,025	0,502	0,539	1,358
1,000	3,000	5,472	0,548	0,572	1,716
1,100	3,520	5,919	0,595	0,604	2,125
1,200	4,080	6,367	0,641	0,635	2,589

Schlüsselkurve



Versickerung

Wie bereits erwähnt, handelt es sich um ein Einzugsgebiet, das bereits weitgehendst bebaut ist. Die Oberflächenwasserableitung ist an den bestehenden Graben angeschlossen. Auch die Verkehrs- und Dachflächen sind bereits weitgehendst ausgebaut. Eine Versickerung im Gebiet ist nicht möglich, da zum einen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen und es sich zum anderen um Oberflächenwasser von Verkehrsflächen handelt.

6.2.4 Regenwasserbehandlung

Der erfasste Bebauungsplan berücksichtigt die Erschließung eines Betriebes. Die vorhandene Oberflächenwasserableitung ist bereits an das bestehende Grabensystem angeschlossen. Falls der Ausbau einer Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich wird, ist dies punktuell über den Ausbau von Schmutzfangzellen auszubauen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,49 ha
Gewerbegebiet GE	ca. 1,21 ha
Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg)	ca. 0,13 ha
Entwässerungsgraben	ca. 0,03 ha
Versorgungsflächen (Trafostation)	ca. 0,01 ha
Grünflächen / § 24a-Biotop	ca. 0,11 ha

Freiburg, den 20.02.2006 BU-ba
geändert 19.06.2006
geändert 10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

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

STADT 5 RHEINAU

Planer

Bürgermeister (Oberle)

161Beg04.DOC

Fertigung: ....2.....
Anlage:.....3 .....
Blatt:.....1 - 6.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Götzenbühn" – Änderung und Erweiterung der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim/Hausgereut (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE

(§ 8 BauNVO)

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl sind soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei bezogen auf das jeweilige durch Baugrenzen umgrenzte Baufeld.

2.2 Höhenfestsetzungen

2.2.1 Wandhöhe WH

Die max. zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) wird festgesetzt mit:

zulässig I-geschossig: max. 5,50 m

zulässig II-geschossig: max. 6,75 m

Die Wandhöhe wird gemessen ab OK vorhandenem Gelände.

2.2.2 Firsthöhe FH

Die max. zulässige Firsthöhe (Höhe der Gebäude) wird festgesetzt mit:

zulässig I-geschossig: max. 8,00 m

zulässig II-geschossig: max. 11,50 m

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (First) und der OK des vorhandenen Geländes.

2.2.3 Höhenüberschreitungen

Eine Überschreitung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn es sich um produktionsbedingt erforderliche höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile (z.B. Spänesilos) handelt und städtebauliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Bauweise

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

Die Festlegung der Bauweise erfolgt, soweit erforderlich, entsprechend den Eintragungen im Plan.

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgeboten und auf den ausgewiesenen Biotop- und Grünflächen (ausgenommen Einfriedigungen).

5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgeboten und auf den ausgewiesenen Biotop- und Grünflächen.

6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen längs des Entwässerungsgrabens sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen (auch z.B. Garagen, Hütten, massive Mauern, Befestigungen) freizuhalten.

6.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen über 0,80 m Höhe freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme, Masten).

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Pflege ist nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Wegeverbindungen über diese Grünflächen, soweit sie zur Erschließung der Bauflächen oder der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen benötigt werden.

7.1 Längs der Karlstraße wird eine Grünfläche gemäß den Angaben der Straßenbauverwaltung zum Ausbau der K 5374 ausgewiesen. Sie dient auch der Sicherung des offenen straßenbegleitenden Entwässerungsgrabens.

7.2 Die ab Oberkante Böschung als "Gewässerschutzstreifen" ausgewiesene Uferzone entlang des Grabens ist als eingegrünte Fläche zu erhalten.

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der vorhandene Graben ist im Bereich des Bebauungsplanes zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

Entlang des Grabens ist beidseits ein Geländestreifen entsprechend dem Eintrag im "Zeichnerischen Teil" von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Baum-/Gehölzpflanzungen

Die nicht bebauten, befestigten oder anderweitig betrieblich genutzten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 anzupflanzen. Hierbei können die Pflanzgebote im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sowie die vorhandenen Bäume/Gehölze, die erhalten werden mit angerechnet werden.

9.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind einheimische Laubbäume (Hochstämme gem. Artenliste der Sortierung 12/14) anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

9.3 Anpflanzung von Gehölzen im Gewässerschutzstreifen

Auf dem Gewässerschutzstreifen sind im Böschungsbereich fünf Gruppen aus Erlen bzw. Weiden a' 6 Gehölzen (Sortierung 10/12 oder Heister 250/300) anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

9.4 Grünflächen

Die Grünflächen längs der Karlsstraße sind als Wiesenfläche zu erhalten. Bei Baumanpflanzungen ist der erforderliche Sicherheitsabstand zur Kreisstraße einzuhalten.

9.5 Flächen mit Pflanzgeboten

Innerhalb der am südlichen Rand des Planungsgebietes festgesetzten "Flächen mit Pflanzgeboten" sind zur Randeingrünung aufgelockerte Anpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Hochstämmen sowie Sträucher gemäß der Artenliste anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen.

9.6 Wassergraben

Längs des offenen Wassergrabens sind standortspezifische Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche vorzusehen.

9.7 Dachbegrünung

Flachdächer auf Garagen sind extensiv einzugrünen. Flachdächer auf Betriebsgebäuden sind soweit technisch mit vertretbarem Aufwand und statisch möglich einzugrünen. Ausgenommen sind Flächen mit Solaranlagen.

9.8 Fassadenbegrünung

Große zusammenhängende Wandflächen (ohne Öffnungen oder Gliederungen, über 25 m Länge) der geplanten Baukörper innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je 5 Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.

10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, soweit sie einem Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Während der Bauphase ist für ausreichende Schutzmaßnahmen zu sorgen.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Biotop am westlichen Rand des Planungsgebietes ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen zu schützen.

13 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Alnus glutinosa°	- Schwarzerle
Betula pendula°	- Hängebirke
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuß
Populus alba	- Silberpappel
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Frangula alnus*	- Faulbaum
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix viminalis	- Korbweide

Heimische Sträucher:

Corylus avellana°	- Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Echte Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Grauweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei den mit ° gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „alergene Pflanzen".

<u>Kletterpflanzen</u>

Humus lupulus	- Hopfen
Polygonium aubertii	- Schlingenknöterich
Lonicera peryclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein
Ungefüllte Kletterrosen	

Freiburg, den 20.02.2006 BU-ba
geändert 19.06.2006
geändert 10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

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

STADT 5 RHEINAU

Planer

Bürgermeister (Oberle)

161Pla04.doc

Fertigung: 2
Anlage: 4
Blatt: 1 - 3

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Götzenbühn" – Änderung und Erweiterung der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim/Hausgereut (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Werden Baukörper von über 25 m Länge errichtet, sind die Fassaden zu gliedern durch:

- Vor- oder Rücksprünge von min. 4 m Breite und 2 m Tiefe oder
- vorgesetzte Rankgerüste oder Anbauten von min. 4 m Breite oder
- unterschiedliche farbliche Gestaltung

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die zulässige Dachneigung (DN) wird festgesetzt mit:

zulässig I-geschossig: DN 3° - 30°

zulässig II-geschossig: DN 25° - 40°

Für untergeordnete Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

1.2.2 Als Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

Zweigeschossige Gebäude sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in roten bis braunen Farbtönen einzudecken.

1.2.3 Dachgauben sind bis zu der Hälfte der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

1.2.4 Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

1.2.5 Zwischen Dachgaube und Traufe und zwischen Dachgaube und First müssen I mindestens 0,90 m Dachfläche angeordnet werden.

1.2.6 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen.

1.2.7 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..

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.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.2 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen und längs der Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Drahtgeflecht, lebende Hecke oder Holzzaun zulässig.

2.3 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Lager- und Hofflächen.

2.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Hierzu sind die befestigten Flächen unter Berücksichtigung betrieblicher Belange und soweit eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist auf ein Minimum zu beschränken.

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

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Anlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden oder als freistehende Anlage zulässig.

Freiburg, den 20.02.2006 BU-ba
geändert 19.06.2006
geändert 10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

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

STADT 5 RHEINAU

Planer

Bürgermeister (Oberle)

161Ört04.doc

Fertigung: ....2.....
Anlage:.....5 .....
Blatt:.....1 - 4.....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Götzenbühn" - Änderung und Erweiterung der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim/Hausgereut (Ortenaukreis)

---

1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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 m³ übersteigt. Das Landratsamt Ortenaukreis, 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.

Eine unterirdische Lagerung ist nur zulässig, wenn eine oberirdische Lagerung aus Sicherheitsgründen nicht möglich ist (VAwS).

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der LBOVVO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Bei der Errichtung von Gebäuden auf den noch unbebauten Flächen (insbesondere GE) 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.

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 Erdaushubdeponie 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.

2 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 ist bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

3 Bauen im Grundwasser • Rückhalteraum Freistett

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Der mittlere Grundwasserstand liegt gemäß Grundwassergleichenplan bei ca. 130,00 bis 130,30 m +NN.

Die Grundwasserstände sind den vom Regierungspräsidium Freiburg zur Verfügung gestellten Messwerten im Anhang zu entnehmen.

Es ist nicht auszuschließen, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Die Geländehöhe beträgt ca.132,00 m + NN.

Die baulichen 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 erforderlich.

Das Referat 53.3, Integriertes Rheinprogramm teilt mit:
Der Bebauungsplan "Götzenbühn" liegt im Auswirkungsbereich des Integrierten Rheinprogramms, hier des geplanten Rückhalteraumes Freistett.

Hinweis der Stadt Rheinau:
Der Stadt Rheinau liegen bis heute keine konkreten Planungen zum Hochwasserschutz vor, so dass eine Beurteilung und Bewertung durch die Stadt nicht erfolgt.
Insofern ergeht keine weitere Aussage zu dem Vorhaben des Regierungspräsidiums Freiburg.

4 Altlasten

Im Planungsgebiet 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 Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5 Erschließungsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsunternehmen, z.B. der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, zu koordinieren. Über geplante Maßnahmen ist so früh wie möglich zu informieren.

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6 Sicherung von Bodenfunden

Bei im Zuge von Baumaßnahmen (Erdarbeiten) zutage kommenden Bodenfunden (auch Bildstöcke, Grenzsteine etc.) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

7 Stromversorgung / Kabelverlegung

Das Planungsgebiet wird über Kabelnetze mit Strom versorgt.

<u>Anpflanzungen im Bereich der Erdkabel</u>

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

<u>20 kV-Freileitungen</u>

Das Baugebiet wird von einer 20 kV-Freileitung überquert.

Damit die Leitungen unverändert belassen werden kann, ist beiderseits der Leitungsachse ein Schutzstreifen erforderlich, der von einer Bebauung freizuhalten ist.

Bei einer Bebauung in Leitungsnähe sind die in den VDE-Bestimmungen vorgegebenen Mindestabstände einzuhalten. So beträgt zum Beispiel bei Bauwerken mit einer Dachneigung von über 15° und Dachausführung nach DIN 4120 T.7 der lotrechte Mindestabstand bei 20 kV-Leitungen 3 m zum nächsten Leiterseil bei größtem Durchhang (60 °C).

Bauanträge für Neubauten, die im Leitungsbereich errichtet werden sollen, sind dem Überlandwerk Achern zur Abstandsprüfung zu überlassen.

8 Baugrund / Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

9 Gewässerbau

Entlang des Entwässerungsgrabens ist beidseitig ein Gewässerradstreifen gemäß den Eintragungen im Plan von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten, feste Zäune usw.

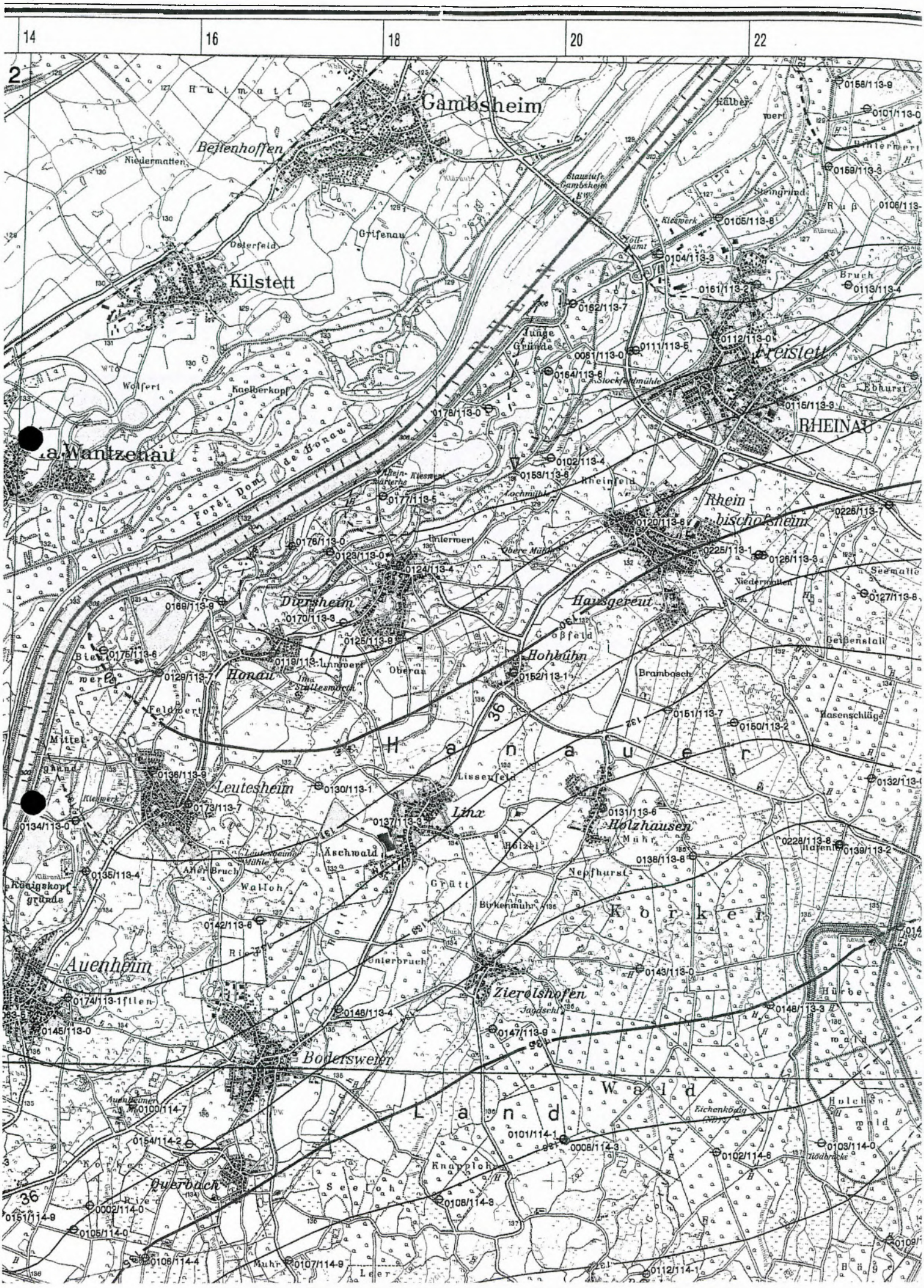
Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist weiterhin sicherzustellen.

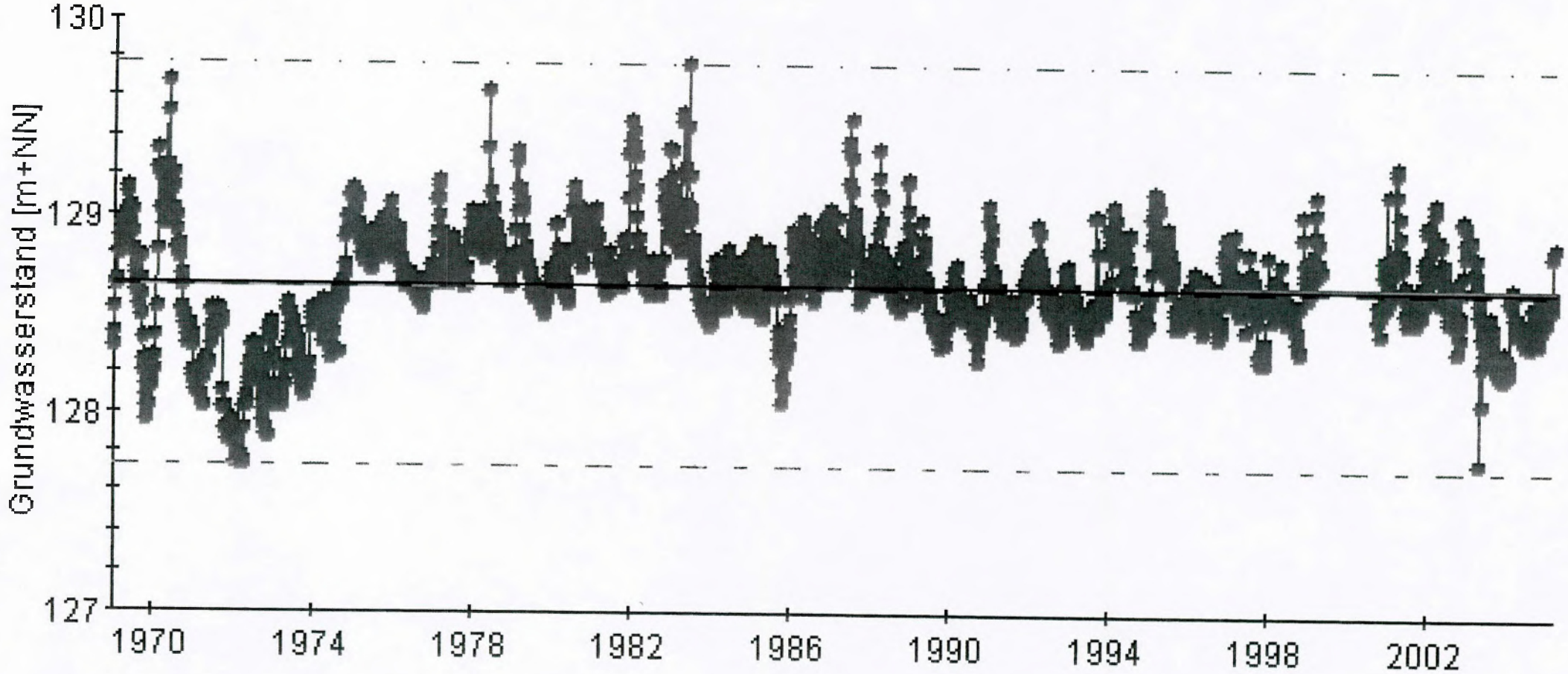
Freiburg, den 20.02.2006 BU-ba
geändert 19.06.2006
geändert 10.07.2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

161Hin04.doc


14
16
18
20
22
2
Gambsheim
Bellenhoffen
Niedermatten
Grifenau
Osterfeld
Kilstett
Wolfert
Knelberkopf
Forêt Domaniale de Donau
la Wantzenau
Stausiufe Gambsheim
Kieswerk
Zollamt
Steingrund
Junge Gründe
Stockfeldmühle
Kreistett
Ebhurst
RHEINAU
Rheinfeld
Rhein-bischofsheim
Rhein-Kiesmerk
Lochmühle
Unterwert
Obere Mühle
Diersheim
Hausgereut
Hohbühn
Honau
Oberau
Bramboch
Hasenschläge
Seematte
Geißenstall
Feldwert
Mittel-grund
Leutesheim
Lisserfeld
Linx
Holzhausen
Mühr
Aschwald
Leutesheimer Mühle
Alter Bruch
Walloh
Grütt
Neufhurst
Birkenmühr
Königskopf-gründe
Auenheim
Unterbruch
Zierolshofen
Jagdschl
Hürbe
Bodersweier
Eichenkopf (NDL)
Knapploch
Querbach
Seeloh
Muhr
Leer
Hanauer
Korker
Wald
Land
36
Ried
Korker
Rie
Auenheimer
Flödbrücke
Hölchen
Wald
Höhe



120/113-6: SBR 3568, RHEINAU-RHEINBISCHOFSHEIM Grundwasserstand (m

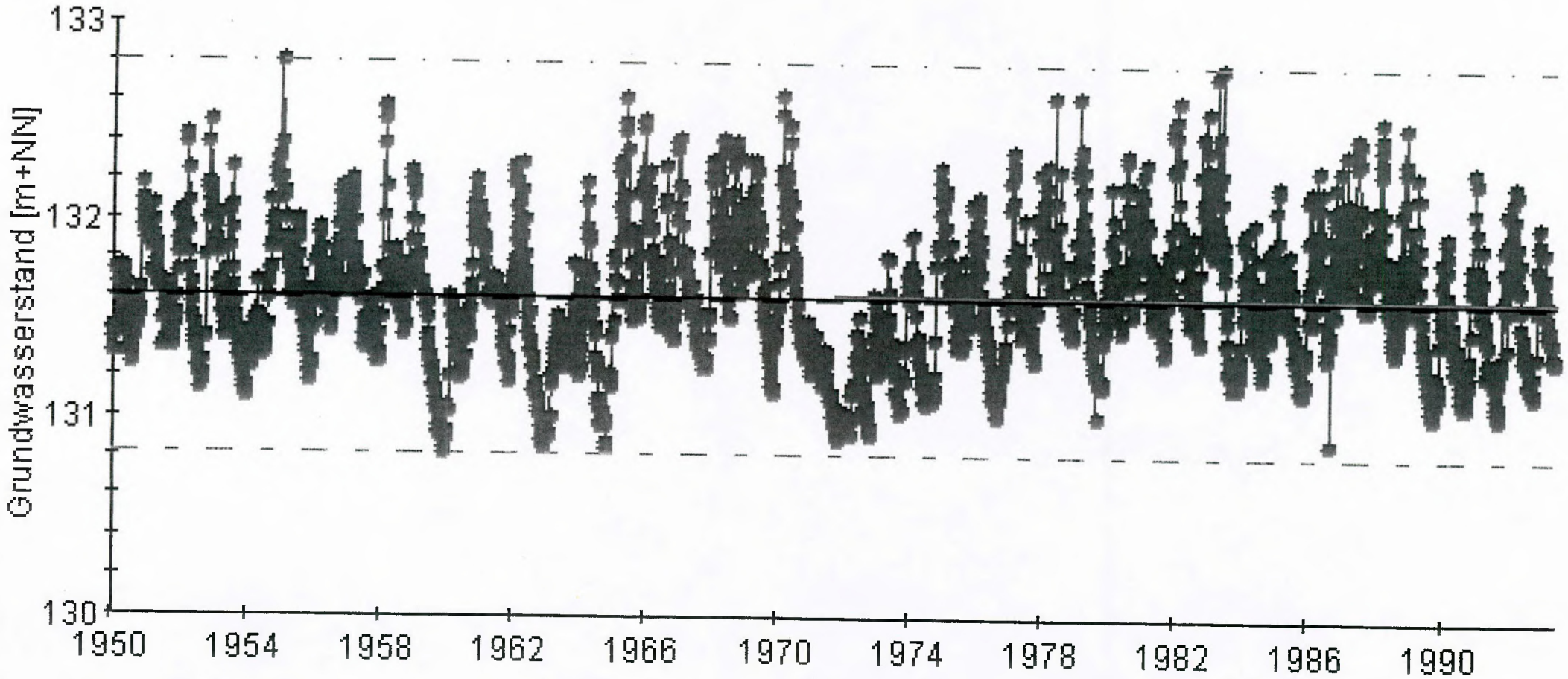
Trend 5.0E-4 m+NN/Jah

Mittel 128,65 m+NN

Max 129.78 m+NN

Min 127.73 m+NN

Median 128.64 m+NN



151/113-7: 1795 HOLZHAUSEN Grundwasserstand (m+NN)

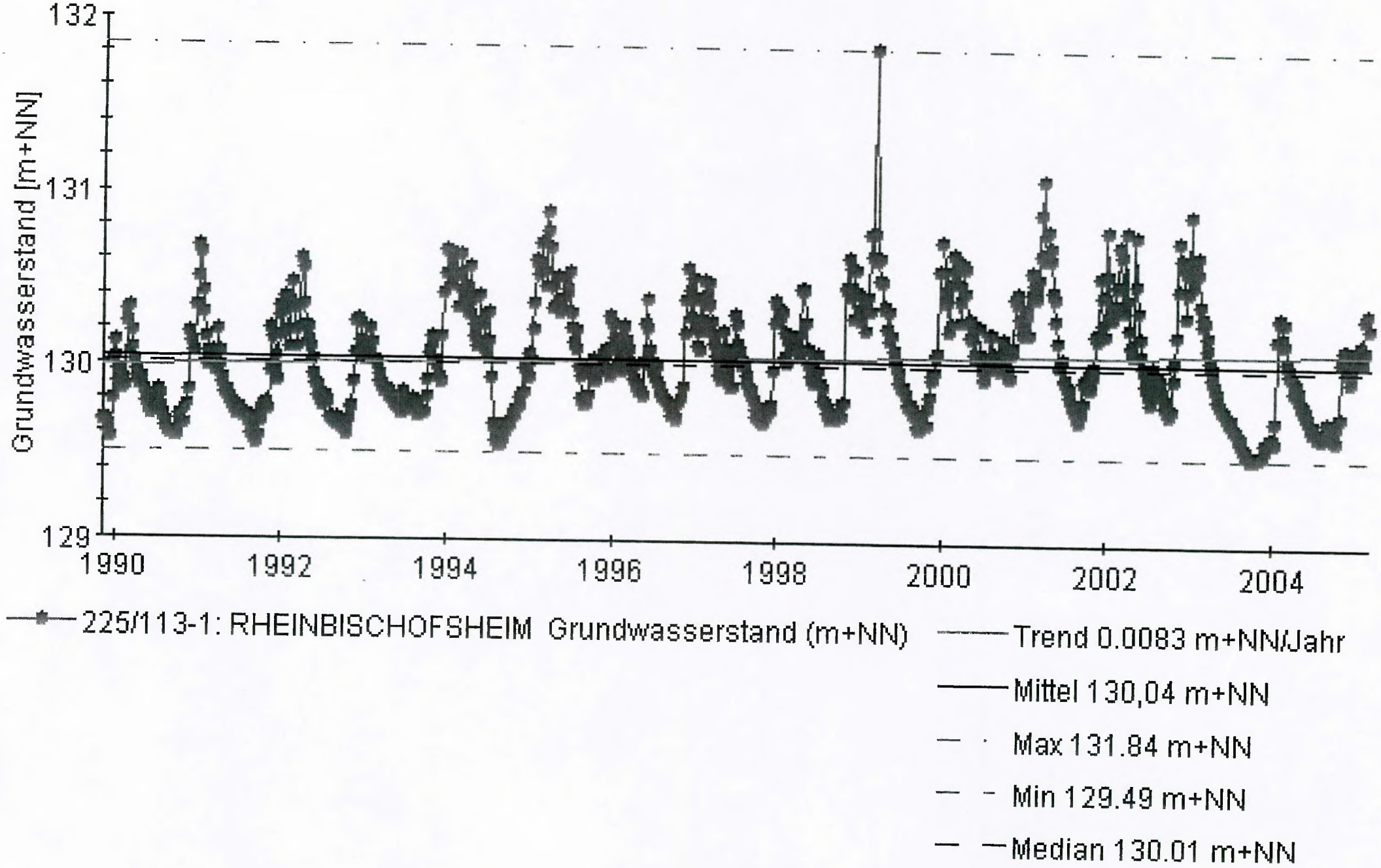
Trend 4.0E-4 m+NN/Jahr

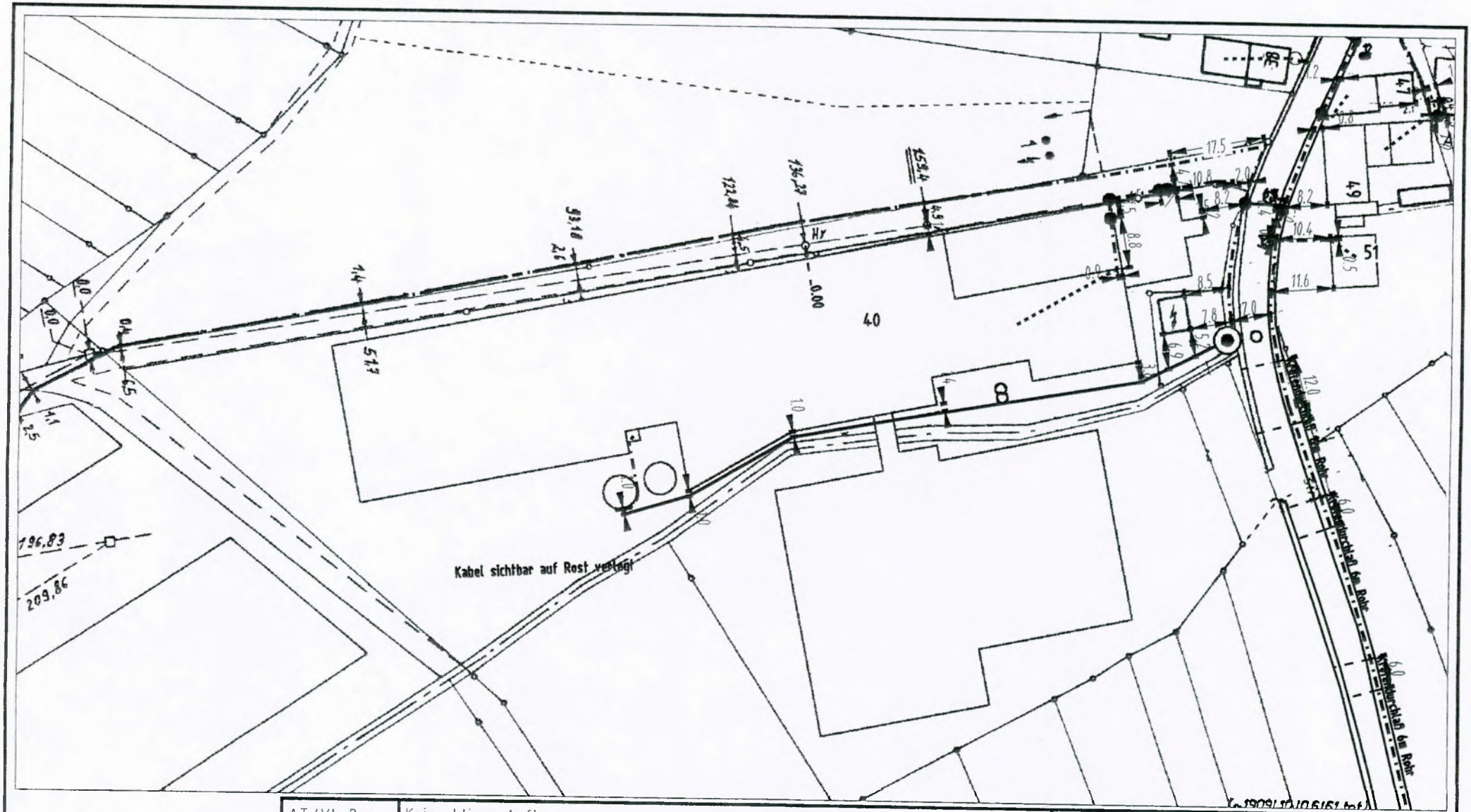
Mittel 131,61 m+NN

Max 132.8 m+NN

Min 130.81 m+NN

Median 131.59 m+NN


132
131
130
129
Grundwasserstand [m+NN]
1990
1992
1994
1996
1998
2000
2002
2004
225/113-1: RHEINBISCHOFSHEIM Grundwasserstand (m+NN)
Trend 0.0083 m+NN/Jahr
Mittel 130,04 m+NN
Max 131.84 m+NN
Min 129.49 m+NN
Median 130.01 m+NN



T-Com

	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1	
	TI NL	Südwest (Karlsruhe)	VsB	7841A	Sicht: Lageplan
Bemerkung:	PTI	Offenburg	Name	Mossmann.Gerhard	Maßstab: 1:1000
	ONB	Rheinau	Datum	11.05.2006	Blatt: 1

STADT RHEINAU - OT RHEINBISCHOFS-
HEIM / HAUSGEREUT
BEBAUUNGSPLAN
"GÖTZENBÜHN" - AND. UND ERW.
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER