

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA (§ 4 BauNVO)
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
WOHNSTRASSE
 - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
FUSS-, RAD-, WIRTSCHAFTSWEGE
 - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRANLAGEN
 - PFLANZGEBOT, BÄUME/STRAUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - ◉ PFLANZBINDUNG, BÄUME/STRAUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - ⊙ NATURDENKMAL
 - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Nr. 3 BauNVO)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | NUTZUNGSSCHABLONE
1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
5= MAX. TRUFAHOHE TH 6= BAUWEISE
7= DACHNEIGUNG |
| 3 | 4 | |
| 5 | 6 | |
| 7 | 7 | |
- ↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG
 - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - BESTEHENDE GEBÄUDE
 - SICHTFLÄCHE VON JEDLICHER NUTZUNG UND VON BEPFLANZUNG ÜBER 0,8 M HOHE FREIZUHALTEN (AUSGENOMMEN: HOCHSTÄMME) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u Abs. 6 BauGB)
 - gr/tr/lr MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

STADT RHEINAU-HAUSGEREUT
BEBAUUNGSPLAN
"WENDLINGSBÜHN"
 ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
 NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG
 RHEINAU DEN 08. MRZ. 1995
 DER BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG
 NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986
 AM 03. JULI 1995

OFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.1986
 IN DER ZEIT
 ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG
 VOM 15. JULI 1996
 BIS 15. AUG. 1996
 AM 05. JULI 1996

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.1986
 MIT § 4 ABS. 1 GO
 RHEINAU DEN 18. SEP. 1996
 DER BÜRGERMEISTER (Oberle) Bürgermeister

ANGEZEIGT
 NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.1986

RECHTSVERBINDLICH
 NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.1986
 DURCH BEKANNTMACHUNG
 RHEINAU DEN
 VOM

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

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER		M.= 1 : 500
79100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 7034224		
BEARBEITUNG: BU/HO	GEANDERT: 23.05.1995	FERTIGUNG: 2
	25.03.1996	ANLAGE: 5
	18.06.1996	BLATT: 1
GEFERTIGT: 22.02.1995		
	12.09.1996	

Zugehörig zur Satzung vom

16. Sep. 96

Offenburg, den 22. NOV. 1996
Landratsamt Ortenaukreis



h

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wendlingsbühn" im Stadtteil Hausgereut

Der Stadtrat von Rheinau hat am 16.09.1996 den Bebauungsplan "Wendlingsbühn" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324)

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).

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

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|-------------------------------|------------|-------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | M. 1 : 500 | Stand: 12.09.1996 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | vom 12.09.1996 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|--------------------|------------|-------------------|
| 1. Begründung | | vom 12.09.1996 |
| 2. Gestaltungsplan | M. 1 : 500 | Stand: 12.09.1996 |

3. Bestandsplan - Naturschutzrechtliche
Eingriffsregelung M. 1 : 500 vom 12.04.1996
4. Anhang "Liste zu empfehlender Nisthilfen..."

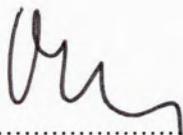
§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 - Inkrafttreten

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

Rheinau, den **16. SEP. 1996**



.....
Bürgermeister

(Oberle)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Wendlingsbühn" im Stadtteil Hausgereut der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete Bebauung auf den Freiflächen westlich der Lindenstraße, K 5374, zwischen der vorhandenen Bebauung an der Westendstraße im Norden und dem Gebäude auf Flst.-Nr. 138 im Süden planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die Erschließung und landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu sichern. Dabei besonders zu berücksichtigen sind die Planungen zum Ausbau der K 5374 vom März 1994.

2. Übergeordnete Planungen

Die Bauflächen längs der K 5374 sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als Wohnbauflächen ausgewiesen. Zusätzlich werden im Süden 3 Bauplätze in der 2. Reihe als Wohnbaufläche in die Planung mit einbezogen.

Im Bebauungsplan werden die Flächen entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,1 ha. Im Osten begrenzt die Fahrbahnkante der Ortsdurchfahrt K 5374 das Planungsgebiet. Neben den unbebauten Grundstücken Nr. 166, 167, 167/1, 164 und Teilflächen der Flst.-Nrn. 140, 141, 145 und 146 sind auch die bebauten Grundstücke Nr. 162 (Teilfläche) und 165 im Norden in das Planungsgebiet mit einbezogen.

Ebenso liegt der vorhandene Feldweg auf dem Flst.-Nr. 167/2, der in westlicher Fortsetzung über Privatgrundstücke verläuft, im Planungsgebiet.

4. Planung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Vorgesehen ist die Bebauung mit 1 1/2-geschossigen Gebäuden, wobei alternativ zu einer Einzelhausbebauung auch Doppelhäuser erstellt werden können.

Die Grundstückstiefe von ca. 35 m wurde gewählt, um am westlichen Rand einen Pflanzstreifen zur grünordnerischen Einbindung des Planungsgebietes ausweisen zu können. Auf dem Flst.-Nr. 162 wird das Baufeld um das bestehende Gebäude nach Süden erweitert, so daß sich die Möglichkeit bietet, im rückwärtigen Teil des Grundstückes ein zusätzliches Gebäude zu errichten. Dies ist über das Privatgrundstück von der Westendstraße im Norden aus zu erschließen.

Im Süden werden 3 Bauplätze in der 2. Reihe ausgewiesen. Sie werden unter Einbeziehung des Wirtschaftsweges über eine Stichstraße erschlossen. Auch die 3 Gebäude an der Kreisstraße können von dieser Stichstraße aus erschlossen werden. Damit wird vermieden, daß im Kurvenbereich der K 5374 drei Grundstückszufahrten anzuordnen sind.

Auch der vorhandene, als Naturdenkmal ausgewiesene Baum an der K 5774 kann hierdurch besser geschützt werden. Vorgesehen ist die Ausweisung einer Grünfläche und die Verlegung des Gehweges abseits der Fahrbahnkante.

Die Firstrichtung für die Gebäude im Kurvenbereich der K 5374 wird verbindlich festgesetzt. Auf den übrigen Grundstücken können die Firstrichtungen frei gewählt werden.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 8a BNatSchG)

Konfliktanalyse

Die geplanten baulichen Vorhaben (Wohngebiet) lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren.

In der folgenden Übersicht wird die Bestandsbewertung und die zu erwartenden Eingriffe den landschaftsplanerischen Zielsetzungen, die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe darstellen, gegenübergestellt.

Bestandbewertung / zu erwartende Eingriffe

Klimapotential:

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Wiesen, Obstwiesen und Ackerflächen, die als Kaltluftproduktionsflächen am westlichen Siedlungsrand von Hausgareut eine mittlere - hohe klimaökologische Bedeutung besitzen.

Die Überbauung und Versiegelung der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen wirkt sich insbesondere ungünstig auf das Kleinklima aus, durch:

- Verminderung der Verdunstungsrate und des damit verbundenen Abkühlungseffektes
- verstärkte Erwärmung und Wärmespeicherung und dadurch Verschlechterung der bioklimatisch - hygienischen Situation
- Erhöhung der Schadstoffbelastung insbesondere im Winter durch Hausbrand

Wasserpotential:

Die Belange hinsichtlich des Grundwasserschutzes bei der Trinkwassergewinnung werden nicht berührt, da das Planungsgebiet weder in einer Wasserschutzgebietszone noch innerhalb eines Regionalen Grundwasserschonbereiches liegt.

Desweiteren befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebietes.

Durch die geplante Bebauung und das Befestigen von Verkehrsflächen wird der oberirdische Abfluß von Niederschlagswasser verstärkt. Dies bedingt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine stärkere Belastung der Oberflächengewässer, wodurch die Gefahr von Hochwasserereignissen steigt.

Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Aus grünplanerischer Sicht bieten sich die folgenden Ansatzpunkte um eine wirksame Minderung negativer klimatischer Effekte bei einer Bebauung zu erreichen:

- Reduzierung der befestigten Flächen auf eine unbedingt erforderliche Mindestgröße und somit Minimierung der versiegelungsbedingten Auswirkungen
- weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Bereichen mit Bäumen
- Begrünung von Fassaden und von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern zur Vermeidung und Minimierung einer starken sommerlichen Überwärmung von Bauflächen

Die Flächenversiegelung weitestgehend zu minimieren.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten sowie des neu anzulegenden Wirtschaftsweges entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken des Wohngebietes sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

Desweiteren sollte das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser (soweit es die Bodenverhältnisse zulassen) im Bereich der privaten Grundstücke in neu anzulegenden Versickerungsmulden durch die belebte Bodenschicht versickert werden.

Es ist jedoch ein Minderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt möglich, kein vollständiger Ausgleich.

Bestandsbewertung / zu erwartende Eingriffe

Bodenpotential:

Für die geplante Bebauung und die Anlage von Straßen werden ca. 1,1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche überplant, die in der landbaulichen Standorteignungskarte als Fläche mit guter Voraussetzung für den Ackerbau eingestuft ist.

Die sandigen Lehmböden aus Schwemmland besitzen aufgrund der durchschnittlichen Standortverhältnisse eine mittlere Bedeutung für das Biotopentwicklungspotential, ein hohes Puffer- und Filtervermögen, sowie eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (vgl. Baugebietsbewertung im Landschaftsplan).

Durch Überbauung und Versiegelung werden die Bodenfunktionen des Planungsgebietes nachhaltig beeinträchtigt bzw. gehen irreversibel verloren.

Biotoppotential:

Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind die Streuobstwiesen, die im Planungsgebiet auf den Flurstücken Nr. 140 und 164 vorkommen und auf denen sich z.T. prägnante, erhaltenswerte Obstgehölze befinden, als wertvoll einzustufen. Als erhaltenswert kann ebenfalls der größere Walnußbaum auf Flst.Nr. 166 entlang der Kreisstraße eingestuft werden.

Dieser wurde jedoch bereits im Zuge der Straßenneuplanung der Kreisstraße 5376 überplant.

Die als Ackerflächen genutzten Flurstücke besitzen eine geringe ökologische Wertigkeit und die als Gartenland genutzten Flächen, die teilweise von Obst- und Laubgehölzen bestanden sind, erreichen eine mittlere ökologische Bedeutung.

Ein erheblicher Eingriff in das Biotoppotential erfolgt vor allem durch den Verlust der Streuobstwiesen, die einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere (insbesondere die Avifauna) darstellen.

Die als Naturdenkmal ausgewiesene Linde, die durch Blitzschlag stark geschädigt und entsprechend zurückgeschnitten wurde, soll erhalten werden.

Landschaftspflegerische Zielsetzungen

Die Flächenversiegelung ist weitgehend zu minimieren (sh. Wasserpotential) damit die Bodenfunktionen "Puffer- und Filtervermögen" sowie "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" z.T. erhalten werden können.

Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ist eine effiziente Erschließung mit einem relativ geringen Straßenquerschnitt vorgesehen.

Falls Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich werden, sind diese auf ein Mindestmaß zu beschränken und unter Berücksichtigung der Bodenschutzbestimmungen durchzuführen.

Eine Flächenentsiegelung ist an anderer Stelle als angemessene Ausgleichsmaßnahme nicht möglich.

Um die Eingriffe zu minimieren werden einzelne Obstgehölze und die als Naturdenkmal ausgewiesene Linde erhalten. Desweiteren kann durch grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, durch Ausweisung von Grünflächen, durch Anlage und Bepflanzung eines 5 - 6 m breiten Pflanzstreifens entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze und durch Maßnahmen zur Minimierung der Flächenversiegelung, der durch die Bebauung entstehende Eingriff minimiert und ein gewisser Ausgleich geschaffen werden.

Bestandsbewertung / zu erwartende Eingriffe

zu Biotoppotential

Falls sich der Zustand der Linde jedoch noch verschlechtert, ist abzuwägen, ob es nicht sinnvoller ist eine Ersatz- / Neupflanzung durchzuführen.

Landschaftsbild:

Durch die Realisierung des Baugebietes werden der Allgemeinheit Flächen entzogen, die aufgrund ihres unterschiedlichen Nutzungsmusters (Wiesen, Obstwiesen, Gartenland, Ackerflächen) und der Gliederung und Belebung durch Obstgehölze eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung besitzen.

Landschaftspflegerische Zielsetzungen

Aus Gründen des Landschaftsbildes ist einer intensiven landschaftstypischen Grüneinbindung des Baugebietes Rechnung zu tragen.

Ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur freien Landschaft wird gewährleistet durch

- Ausweisung von Pflanzstreifen von 5 m Breite entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind
- bestehende, außerhalb des Planungsbietes liegende Obstwiesen, die direkt westlich an das Gebiet anschließen

Desweiteren erfolgt eine Aufwertung des Ortsbildes durch Anpflanzung von heimischen Laubbäumen entlang der Kreisstraße 5376.

Naturschutzrechtliche Abwägung

Durch geplante bauliche Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes "Wendlingsbühn" der Stadt Rheinau erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie die Konfliktanalyse darlegt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die Bebauung "Wendlingsbühn" entstehenden Eingriffe kann in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in Ansatz gebracht werden:

- Erhalt von Obstgehölzen und der als Naturdenkmal ausgewiesenen Linde
- Innere Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf privaten Grundstücken
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und bei der Anlage des Wirtschaftsweges entlang der südwestlichen Planungsgebietsgrenze

- Äußere Eingrünung des Baugebietes durch
 - * Anpflanzung von Strauchgruppen in einem Pflanzstreifen von 5 - 6 m Breite entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze
 - * Anpflanzung einer Laubbaumreihe entlang der Kreisstraße 5376
- Extensive Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern
- Fassadenbegrünung von größeren geschlossenen Wandflächen

Bei der Auswahl der Gehölzarten, die zur inneren Durchgrünung und zur Eingrünung des Wohngebietes anzupflanzen sind, sollte dem vorbeugenden Pflanzenschutz Rechnung getragen werden, und daher keine Wirtspflanzen von Erregern bedeutender Pflanzenkrankheiten wie Feuerbrand, Scharka, Rost etc. verwendet werden.

Desweiteren wurde als Hinweis in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mitaufgenommen, daß das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächen- und Dachwasser jeweils auf privaten Grundstücken breitflächig versickert werden soll.

Dies sollte, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen (bodenkundliche Untersuchungen im Vorfeld) in neu anzulegenden Versickerungsmulden im Bereich der privaten Grundstücke erfolgen.

Da Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die vorgesehene Wohnbebauung vorgesehen und im Rahmen von grünordnerischen Festsetzungen planungsrechtlich verankert sind, kann in begrenztem Maße ein Ausgleich bzw. Ersatz im Sinne des § 8a BNatSchG geschaffen werden.

Da die zusätzliche Ausweisung von Ausgleichsflächen insbesondere auf privaten Grundstücken nur mit größten Schwierigkeiten und unverhältnismäßig hohem Aufwand durchzusetzen wäre und zu erwarten ist, daß die Grundstückspreise für Ausgleichsflächen dem Rohbaulandpreis nahe kommt, wurde aufgrund der dadurch zu erwartenden unverhältnismäßig hohen Belastung (Verteuerung) der Baugrundstücke auf Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes verzichtet.

Aufgrund dessen wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis zusätzliche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch grünordnerische Festsetzungen planungsrechtlich verankert.

Diese nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können in Anlehnung an den § 8a BNatSchG in Ansatz gebracht werden:

- Ersatzpflanzung einer großkronigen Linde innerhalb der Grünfläche, in der die als Naturdenkmal ausgewiesene Linde steht.
Zur Sicherstellung, daß, wenn die derzeit schon stark beschädigte Linde (Naturdenkmal) mittelfristig wegfällt, bereits eine größere Linde als Ersatz vorhanden ist, ist etwas nördlich des bestehenden Naturdenkmals eine Ersatzlinde anzupflanzen.

- Verwendung von Natriumdampfhochdruck-Lampen innerhalb des Baugebietes zum Schutz von nachtaktiven Insekten.
- Schaffung von mindestens einer Nistmöglichkeit oder eines Quartiers für Vögel oder Fledermäuse je Baugrundstück.
Entsprechend einer beigefügten Tabelle im Anhang zum Bebauungsplan, in der vielfältige Nisthilfen dargestellt werden, sind zur Verbesserung der Nistmöglichkeiten und um dem Artenrückgang entgegenzuwirken Nistmöglichkeiten an Gebäuden innerhalb des Baugebietes zu schaffen.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Planungsrechtlichen Festsetzungen 11.2 - 11.5 und 14.1 - 14.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen. Entsprechend der Gemeindegatsatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Planungsrechtliche Festsetzung 11.1 sowie die Verwendung von Natriumdampfhochdruck-Lampen, Planungsrechtliche Festsetzung 14.3 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen. Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt im wesentlichen über das vorhandene Straßennetz (K 5374 und Westendstraße im Norden).

Für den geplanten Ausbau der K 5374 liegt ein Bauentwurf (Stand: März 1994) vor. Er wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Entgegen dieser Planung wird am westlichen Fahrbahnrand ein Gehweg von 1,50 m Breite ausgewiesen - statt des 1,00 m-Schrammbordes. Deshalb wurde der Gehwegbereich in das Planungsgebiet einbezogen.

Zur Erschließung der 6 geplanten Grundstücke im Süden ist der Ausbau des vorhandenen Feldweges auf ca. 30 m Länge erforderlich. Eine Stichstraße erschließt die 6 Bauplätze.

Zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke wird der Feldweg in Richtung Westen weitergeführt.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen privaten Grundstücken ausgewiesen.

Zur Sicherung der Erschließung einer möglichen Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil der Flst.Nr. 162 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für einen Teilbereich der östlichen Grundstücksgrenze zugunsten des zukünftigen Eigentümers dieses rückwärtigen Grundstücksteiles sowie der Stadt Rheinau festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze in den öffentlichen Straßen. Mit dem Ausbau der Stichtererschließung im Süden ist in diesem Bereich die Verlegung neuer Leitungen erforderlich.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,10 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,95 ha
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 0,15 ha

8. Kosten

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

9. Beabsichtigte Maßnahmen

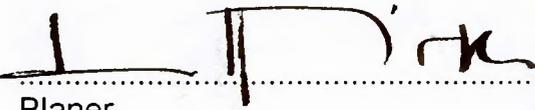
Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung.

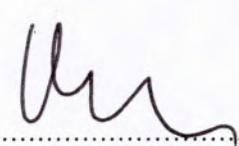
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 12.04.1996
03.05.1996
30.05.1996
18.06.1996
05.09.1996
12.09.1996

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG


.....
Planer

Rheinau, den 16. SEP. 1996



.....
Bürgermeister (Oberle)
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

16. Sep. 96

Offenburg, den 22. NOV. 1996

Landratsamt Ortenaukreis



hi

(0hnd0)
1996/11/22

Fertigung:2.....
Anlage:3.....
Blatt:1-10.....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Wendlingsbühn" im Stadtteil Hausgereut
der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

*BauNVO 80
LB 095*

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 Geschosßflächenzahl (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 bzw. anzupassen.

3. Bauweise (§ 9 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 wird soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Firstrichtungen einheitlich, senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze anzuordnen.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den "Flächen mit Pflanzgeboten".

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, den ausgewiesenen Grünflächen und den "Flächen mit Pflanzgeboten".

7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

8. 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.

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

Die straßenbegleitenden Grünflächen (Anpflanzungen) werden als Verkehrsgrün ausgewiesen. Fußwege und Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafostation) sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang dem nördlichen Teilbereich der östlichen Grenze der Flst.Nr. 162 ist ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr, fr, lr) zugunsten der Stadt Rheinau und des zukünftigen Eigentümers der rückwärtigen überbaubaren Grundstücksfläche der jetzigen Flst.Nr. 162 ausgewiesen.

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

11.1 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.

11.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger einheimischer Laub- oder Obstbaum (alternativ 3 heimische Sträucher) unter Beachtung nachbarrechtlicher Belange zu pflanzen. Pflanzgebote nach Ziff. 11.1 können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

11.3 Längs der westlichen Grundstücksgrenze sind innerhalb der "Fläche mit Pflanzgeboten" einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher in relativ dichten Gehölzgruppen anzupflanzen. Die ca. 5 - 6 m breite Pflanzstreifen dienen als Immissionsschutzstreifen zu den landwirtschaftlichen Flächen und bilden die äußere Eingrünung des Planungsgebietes.

11.4 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

11.5 Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Grünfläche, in der die als Naturdenkmal ausgewiesene Linde steht, ist an dem angegebenen Standort eine großkronige Linde als Ersatz anzupflanzen.

Zweck dieser Ersatzpflanzung ist es, daß bei mittelfristigem Entfallen der als Naturdenkmal ausgewiesene Linde, die bereits stark geschädigt ist, bereits eine etwas größere Linde nachgewachsen ist.

12. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume, insbesondere der unter Naturschutz stehende Baum an der Lindenstraße (Naturdenkmal) sind zu erhalten.

13. 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.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14.1 Maßnahmen zur Minimierung der Flächenversiegelung

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen zu minimieren.

Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Kies, Pflaster mit Fugen) herzustellen.

Desweiteren ist der zu erhaltende und teilweise neu anzulegende Wirtschaftsweg im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes in wasserdurchlässigen Belägen zu erhalten bzw. neu herzustellen.

14.2 Maßnahmen zum Naturschutz an Gebäuden

Zur Verbesserung der Quartiere und Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse und um dem Artenrückgang entgegenzuwirken, ist innerhalb des Baugebietes je Baugrundstück mindestens eine Nisthilfe / -möglichkeit an Gebäuden zu schaffen.

Im Anhang zum Bebauungsplan ist eine Tabelle mit unterschiedlichen Möglichkeiten von Nisthilfen beigefügt, die dem Faltblatt "Naturschutz an Gebäuden" des Naturschutzbundes Deutschland entnommen ist.

Konkretere Ausführungen zum Bau der Nistmöglichkeiten sind ebenfalls dem Faltblatt zu entnehmen, das bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

14.3 Maßnahmen zum Schutz nachaktiver Insekten

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind innerhalb des Baugebietes "Wendlingsbühn" als Straßenbeleuchtung Natriumdampfhochdruck-Lampen zu verwenden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 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 bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

An geschlossenen Wandflächen insbesondere bei Garagen sind in einem Abstand von max. 5 m heimische Kletterpflanzen anzupflanzen. Bei Bedarf sind Rankhilfen anzubringen.

1.2 Dachgestaltung

- 1.2.1 Zulässig sind bei Einzelhäusern Dachneigungen von 38° - 45°. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung 40° betragen.
- 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 Sattel- oder Walmdächern (DN: min. 30°) zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

Angebaute Garagen können mit Pultdächern vorgesehen werden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 % Neigung auf Garagen können als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind extensiv zu begrünen § 56 Abs. 3
180

soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Der Dachaufbau der extensiven Dachbegrünung kann zwischen 6 und 15 cm liegen. Die Ansaat ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

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 transparenter Zaun, der zu begrünen ist, auszuführen. Mauern sind nicht zulässig (Ausnahme: Sockelmauern).
- 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 einer Bebauung freizuhaltenen Sichtfelder der Einmündungen sind von Einfriedigungen jeglicher Art und Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

3. Anlage und Unterhaltung von öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen
- 3.1 Auf öffentlichen Grünflächen und in privaten Gärten ist auf den Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln zu verzichten.
Desweiteren ist die Anpflanzung von exotischen Nadelgehölzen unzulässig.

C Hinweise

1. Baumanpflanzungen

Bei Baumanpflanzungen sind die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind die Anpflanzungen in Absprache mit dem Leitungsträger durchzuführen.

2. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (z.B. Steinwerkzeuge, Scherben, Mauern, Baureste etc.) zutage treten, so ist dies dem Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Im Bedarfsfall ist dem LDA die Zeit zur Fundbergung einzuräumen (§ 20 DSchG).

3. Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind dem Fernmeldeamt Offenburg so früh wie möglich, min. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4. Regenwasser

Das von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.) anfallende Regenwasser, bei dem eine potentielle Gefährdung des Grundwassers oder der Oberflächengewässer ausgeschlossen werden kann, sollte im Bereich der privaten Grundstücke über die belebte Bodenschicht versickert werden.

Wo die Bodenverhältnisse (Überprüfung durch bodenkundliche Untersuchungen) es zulassen, sollten auf den privaten Grundstücken Versickerungsmulden angelegt werden, in denen das anfallende nicht verschmutzte Regenwasser breitflächig versickert werden kann.

Im Vorfeld ist jedoch sicherzustellen, daß keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Desweiteren ist die Untere Wasserbehörde hinzuzuziehen.

5. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An-sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 50 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines im-missionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn oberirdische Anlagen aus Sicherheitsgründen nicht möglich sind. Rechtsgrundlage: VAWs (Verord-nung über Anlagen wassergefährdender Stoffe).

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdeten 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 Bauvorlage VO mit dem Bau-antrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben ist anzustreben, den anfal-lenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Grundstückes für Gelän-destaltungen usw. wieder zu verwerten.

Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaus-hubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnah-men dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereite-tem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzone I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bau-schutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zu-lässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelas-sene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

6. Entwässerung

Sämtliches anfallende Schutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

7. Wasserversorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

8. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

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.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

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.

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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässigen Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

9. Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

10. 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.

Der mittlere Grundwasserstand beträgt gemäß Grundwassergleichenplan ca. 129,70 m+NN.

Das Geländeniveau liegt auf ca. 132,3 - 133,0 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.

11. Anschluß der Privatgrundstücke an K 5374

Die von der K 5374 aus erschlossenen Grundstücke müssen Ihre Zufahren im Anschlußbereich auf die Höhenlage der Kreisstraße abstimmen und zur Vermeidung von Verschmutzungen in ausreichender Tiefe befestigen.

12. Stromversorgung

Die elektrischen Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen werden in diesem Gebiet verkabelt.

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 1 m Tiefe erforderlich.

Die Hausanschlußkabel zu den noch nicht bebauten Grundstücken können erst nach Gebäudeerstellung verlegt werden.

Freiburg, den 12.04.1996

03.05.1996

30.05.1996

18.06.1996

05.09.1996

12.09.1996

Rheinau, den 16. SEP. 1996

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Bürgermeister (Obene)
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

16. Sep. 96

Offenburg, den 22. NOV. 1996

Landratsamt Ortenaukreis



hin

16. SEP. 1996

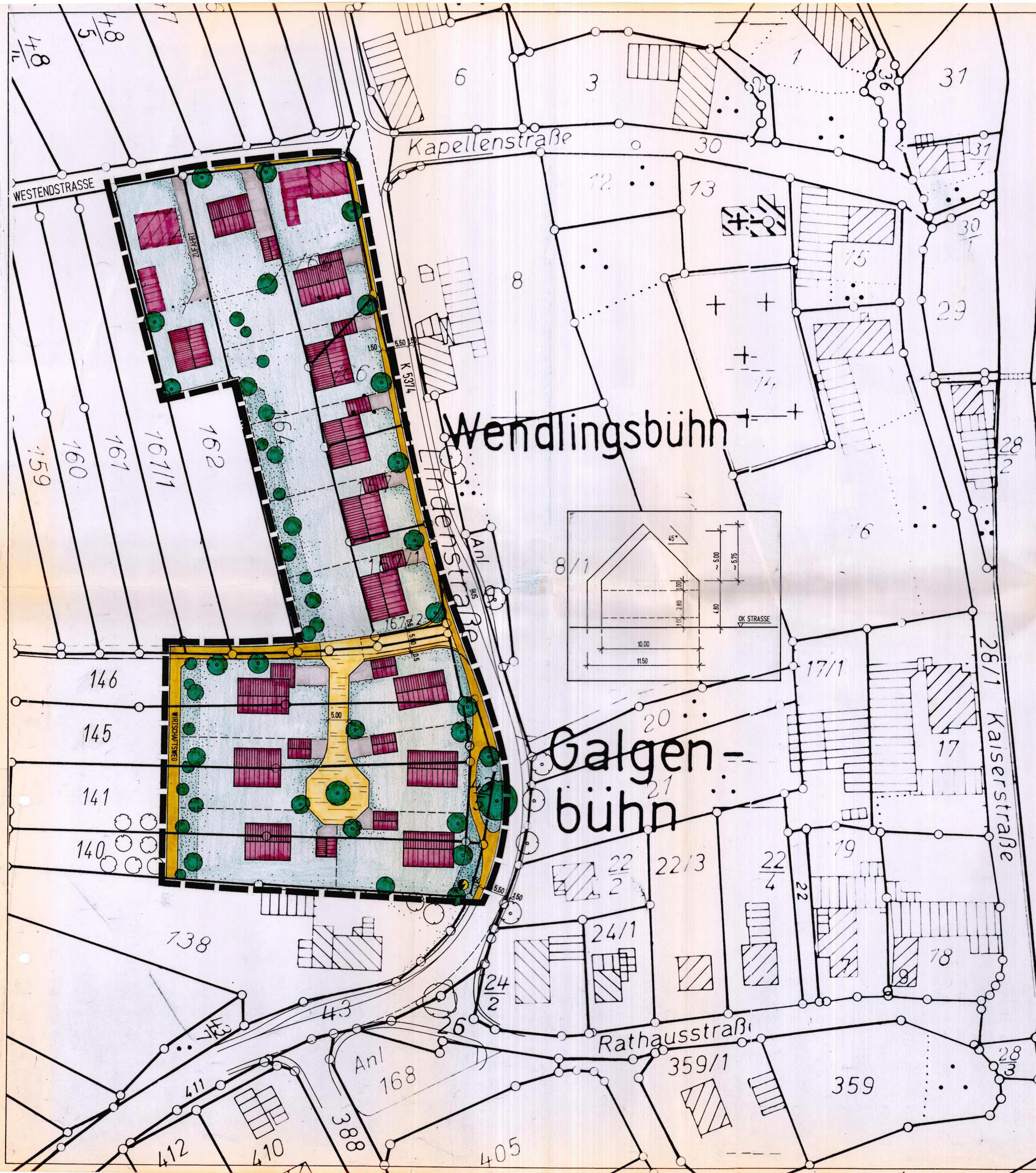
(ehedO)
10/2000000000

ANHANG

zum Bebauungsplan "Wendlingsbühn", Stadt Rheinau, Ortsteil Hausgreut

Liste zu empfehlender Nisthilfen / Quartiere für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden (Ergänzung zur Planungsrechtlichen Festsetzung 14.2)

Tierart (Anwesenheitszeit, Monate) 1 = Januar, ...	Nistplatz am Gebäude	Nisthilfe, Art und Mindestgröße Brutraum BR (BxTxH) Flugöffnung FÖ (BxH)	Lebensraum Brutbiotop
Mauersegler (5.-8.)	Traufe, Ortgang, Fassade	Höhle, möglichst horizontale Bruträume mit direktem Anflug (hindernisfrei) BR: 20 x 30 x 16 cm; FÖ: 6 x 3 cm, mind. 6 m über Grund	in Städten und Dörfern in allen höheren Gebäuden, Koloniebrüter, bringt wenig Nistmaterial ein
Fledermaus, verschiedene Arten (5.-9. teils ganzjährig)	Dachraum, Abseite, Traufe, Ortgang	große und kleine Höhlen, Nischen und Spalten, Fassadenverkleidungen, Fledermausbrett FÖ: 6 x 4 cm	Stadt und Dorf, wärmeliebend, Wochenstuben in Dachstühlen, Schlafquartiere in Nischen am ganzen Haus, häufig in Kolonien
Hausrotschwanz (3.-10.)	Traufe, Ortgang, Fassade, Balkon	Halbhöhlen und Nischen BR: 12 x 12 x 16 cm; FÖ: 11 x 8 cm, 2-20 m über Grund	Stadt und Dorf, an Häusern, Garagen und Schuppen
Grauschnäpper (5.-8.)	Traufe, Ortgang, Fassade, Balkon	Halbhöhlen, Nischen, Simse BR: 12 x 12 x 16 cm; FÖ: 11 x 8 cm, 2-15 m über Grund	Gartenreiche Wohnbezirke
Bachstelze (3.-11.)	Traufe, Ortgang, Fassade, Balkon	Halbhöhlen, Nischen, Simse BR: 12 x 12 x 16 cm; FÖ: 11 x 8 cm, 2-15 m über Grund	Städte und Dörfer mit Grünflächen in der Nähe
Kohlmeise, Blaumeise (1.-12.)	Traufe, Ortgang	Höhlen und Spalten BR: 12 x 12 x 16 cm; FÖ: 3,2 / 2,7 cm, (Kohl-/Blaumeise) 2-10 m über Grund	Stadt und Dorf, in Parkanlagen und Gärten mit Bäumen und Büschen, Nistkästen an Häusern und Bäumen
Haussperling (1.-12.)	Traufe, Ortgang, Fassa- denbegrünung	Höhlen, Halbhöhlen, Spalten, Nischen BR: 12 x 12 x 16 cm; FÖ: 3,2 cm	Städte und Dörfer, Koloniebrüter
Mehlschwalbe (4.-10.)	unter Traufe	spezielle Kunstnester an Gebäudeaußenseite, Dachsim mindestens 25 cm Überstand, Anflug hindernisfrei (Kolbrett möglich: Abstand mindestens 40 cm), 3-15 m über Grund	dörfliche Struktur, Koloniebrüter (Maßnahme nur sinnvoll, wenn bereits Brutplätze in der Nähe)
Dohle (4.-8.)	Giebel, Ortgang, Fassade, Traufe	Höhlen, Halbhöhlen, Nischen BR: 25 x 25 x 25 cm; FÖ: 8 cm, mindestens 8 m über Grund	in Städten und Dörfern an hohen Gebäuden, Koloniebrüter
Turmfalke (1.-12.)	Giebel, Dachraum	Mauersimse, Nischen, spezielle Brutkästen BR: 50 x 30 x 30 cm; FÖ: 30 x 23 cm, Brett oder Gitterrost vor Flugöffnung mindestens 6 m über Grund	Stadt und Dorf
Schleiereule (1.-12.)	Dachraum, Abseite, Kniestock	Mauersimse, Nischen, spezielle Brutkästen, Kolbrett sinnvoll BR: 100 x 50 x 50 cm; FÖ: 12 x 18 cm, mindestens 6 m über Grund	Außenbereich von Städten, in Dörfern und Gehöften
Wanderfalke (1.-12.)	in senkrechten Wänden (Felswandeffekt)	Simse, Nischen, Halbhöhlen Brett oder Gitterrost vor Flugöffnung BR: 100 x 50 x 50 cm; FÖ: 50 x 45 cm	nur an sehr hohen Bauwerken sinnvoll, auch an Türmen und Schloten (50 -150 m)



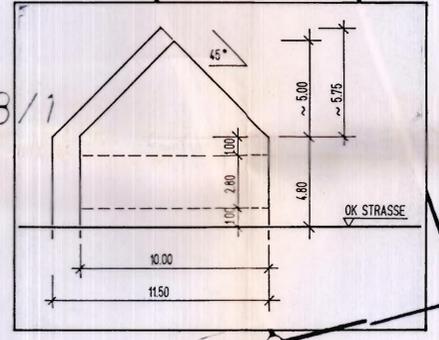
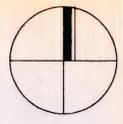
ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000



ZEICHENERKLÄRUNG

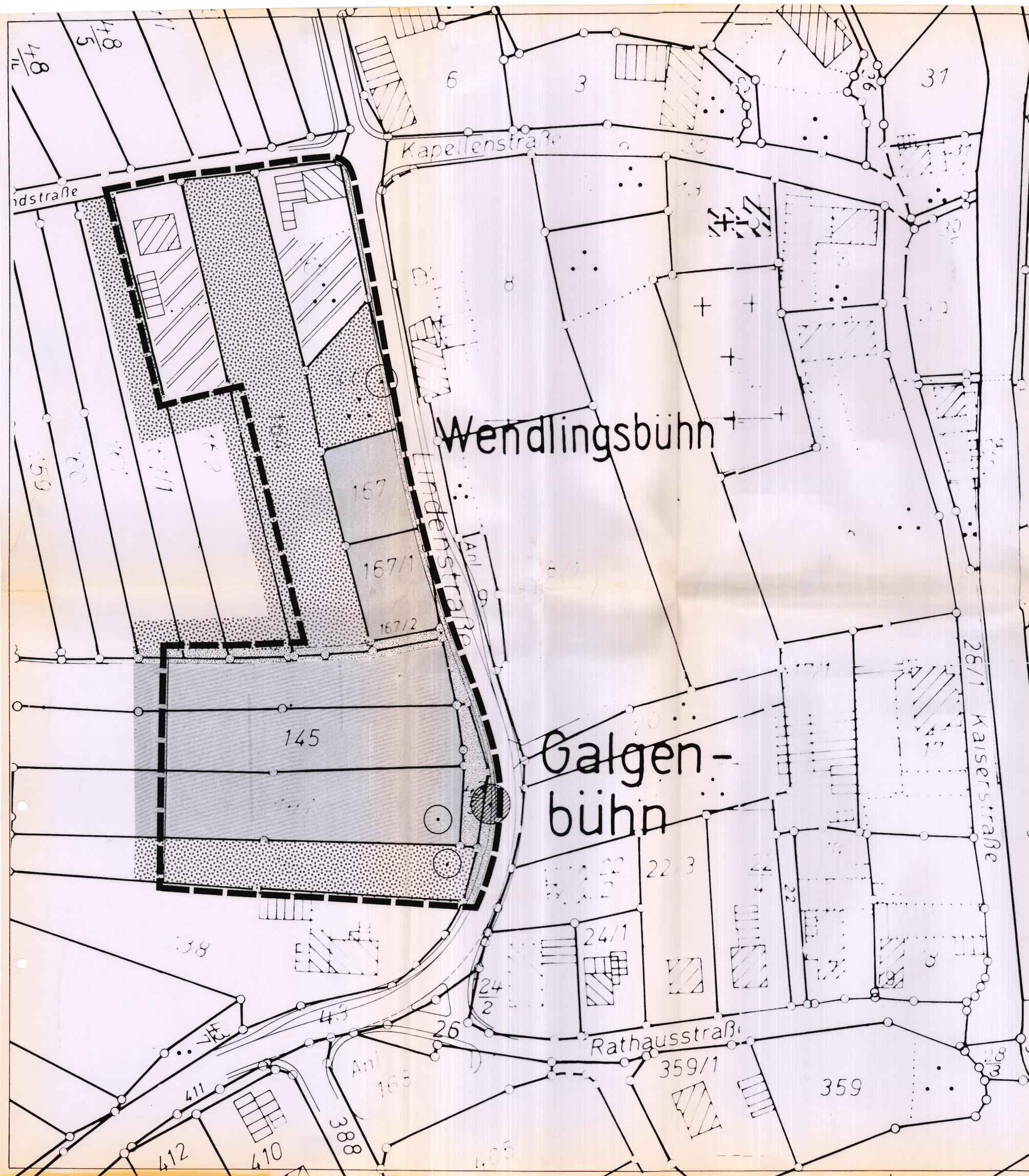
- GELTUNGSBEREICH
- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- GEPLANTE GEBÄUDE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- STRASSE
- GEHWEG/ RADWEG/ WIRTSCHAFTSWEG
- ÖFFENTLICHE/ PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- ANPFLANZUNG BÄUME/ STRÄUCHER
- ZUFAHRT/ HOFFLÄCHE PRIVAT

STADT RHEINAU-HAUSGEREUT
 BEBAUUNGSPLAN
 "WENDLINGSBÜHN"
 GESTALTUNGSPLAN



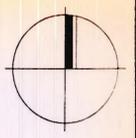
PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
 70100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 7034224

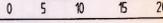
BEARBEITUNG: BU/HQ	GEÄNDERT: 23.05.1995	FERTIGUNG: 2
	25.03.1996	ANLAGE: 6
GEFERTIGT: 22.02.1995	18.06.1996	BLATT: 1
	12.09.1996	



- ZEICHENERKLÄRUNG**
-  SIEDLUNGSFLÄCHE/VERKEHRSFLÄCHE
 -  BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
 -  HOFFLÄCHEN - BEFESTIGT
 -  STRASSE - ASPHALT
 -  WIRTSCHAFTSWEG - WESE
 -  LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE
 -  ACKER
 -  WESE
 -  OBSTWEISE / OBSTGARTEN
 -  GARTENLAND MIT EINZELNEN GEHÖLZEN (Z.T. FREMLÄNDISCH)
 -  GEHÖLZBESTAND
 -  OBSTBAUM, ERHALTENSWERT
 -  LINDE, ALS NATURDENKMAL AUSGEWIESEN
 -  OBSTWEISE MIT Z.T. ERHALTENSWERTEN OBSTBAUMEN
 -  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES MIT NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

STADT RHEINAU-HAUSGEREUT
 BEBAUUNGSPLAN
 "WENDLINGSBÜHN"
 BESTANDSPLAN



PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER 			ORIGINAL- MASSTAB: 1:500
70100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24			
PLAN NR.:	DATUM: 12.04.1996	GEÄNDERT:	FERTIGUNG: 2
PROJ. NR.: 0991154	BEARB: NA/HO		ANLAGE: 7
			BLATT: 1