

LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 0,7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ED OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- TH TRAUFHÖHE TH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GH GEBÄUDEHÖHE GH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 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)
- /- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- / / / VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTDREIECK (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 20-45° DACHNEIGUNG HAUPTBAUKÖRPER ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- / / / BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER

NUTZUNGSSCHABLONE

- | | | | |
|---|---|-------------------------------|--|
| 1 | 2 | 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| 3 | 4 | 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max) | 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max) |
| 5 | 6 | 5= DACHNEIGUNG DN | 6= BAUWEISE |
| 7 | | 7= TRAUFHÖHE TH (max) | |
| 8 | | 8= GEBÄUDEHÖHE GH (max) | |

STADT RHEINAU
BEBAUUNGSPLAN
"WENDLINGSBÜHN" - 2. ÄNDERUNG
 ZEICHNERISCHER TEIL NACH § 13a BauGB



AUFGESTELLT
 NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 14.06.2021
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 29.09.2021
 AM 29.10.2021

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 14.06.2021
 IN DER ZEIT
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 08.11.2021
 BIS 10.12.2021
 AM 29.10.2021

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 14.06.2021
 § 74 LBO VOM 18.07.2019,
 § 4 Abs. 1 GemO VOM 02.12.2020

AM 29.06.2022

AUSFERTIGUNG
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
 DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
 DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
 VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN
 BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
 ÜBEREINSTIMMEN.
 RHEINAU, DEN 25.07.2022



RECHTSVERBINDLICH
 NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 14.06.2021
 DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM 29.07.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
 email info@planungsbuero-fischer.de, www.planungsbuero-fischer.de

ORIGINAL-
 MAßSTAB: **1:500**
 0 5 10 15 20

PLAN NR.:	DATUM: 02.11.2020	GEÄNDERT: 15.07.2021 06.09.2021 02.02.2022	FERTIGUNG: 2
PROJ. NR.: 0920174	BEARB.: BU/WAG		ANLAGE:
			BLATT:

JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
 FÜR NÄCHSTLICH ÜBERNOMMENE ENTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
 DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNRECHT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG

Fertigung: 2.....

Anlage:..... 1.....

Blatt:..... 1 – 3.....

SATZUNGEN

der Stadt Rheinau, Stadtteil Hausgereut (Ortenaukreis)

über die 2. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und
- b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 29.06.2022 die 2. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und
- b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich für

- die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und
- die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" zur 2. Änderung des Bebauungsplans.

Er umfasst die Flst.Nrn. 162 (Teilfläche), 164, 165 und 166 westlich der Lindenstraße.

§ 2 Bestandteile der 2. Änderung

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) M. 1:500 i.d.F.v. 02.02.2022
2. Schriftlicher Teil - planungsrechtliche Festsetzungen i.d.F.v. 25.04.2022

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) M. 1:500 i.d.F.v. 02.02.2022
2. Schriftlicher Teil - örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 25.04.2022

Beigefügt sind

- Begründung zur 2. Änderung i.d.F.v. 25.04.2022
- Übersichtsplan

§ 3 Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der "Zeichnerische Teil" des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" i.d.F. vom 12.09.1996 im Geltungsbereich der Änderung durch den Zeichn. Teil dieser 2. Änderung überlagert.

Die weiteren Bestandteile des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" i.d.F. von 1996 einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften bleiben auch für diese 2. Änderung unverändert gültig - ausgenommen die in den schriftlichen Teilen zur 2. Änderung geänderten Festsetzungen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR 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. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den **25. 07. 2022**

.....
Michael Welsche, Bürgermeister



(☐ 174Sat05.doc)

Fertigung: ...2.....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 - 2.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 2. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und
 - b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- der Stadt Rheinau, Stadtteil Hausgereut (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan "Wendlingsbühn" vom 12.09.1996 werden wie folgt geändert (inhaltlich geänderte Passagen sind unterstrichen):

Ziff. 2.2.1 wird ersetzt durch:

2.2.1 neu: Die max. zulässige Traufhöhe TH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. Die Traufhöhe wird ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemessen.

Die max. zulässige Gebäudehöhe GH wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemessen.

Ziff. 10 wird ersetzt durch:

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

Entlang der gemeinsamen Grenze von Flst.Nr. 162 und Flst.Nr. 164 wird gem. Eintrag im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr, fr, lr) zugunsten der Stadt Rheinau und der jeweiligen Eigentümer der rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen der Flst.Nrn. 162 und 164 ausgewiesen.

Ziff. 11.3 wird ersetzt durch:

11.3 neu: Längs der westlichen Grenze des Planungsgebiets sind innerhalb der "Fläche mit Pflanzgeboten" einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher in relativ dichten Gehölzgruppen anzupflanzen. Die Pflanzstreifen dienen als Immissionsschutzstreifen zu den landwirtschaftlichen Flächen und bilden die äußere Eingrünung des Planungsgebiets.

Freiburg, den 02.11.2020 BU-ta
15.07.2021
06.09.2021
02.02.2022
25.04.2022

Rheinau, den **25.07.2022**.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



.....
Planer

 174Pla05.doc


.....
Michael Welsche, Bürgermeister



Fertigung:2.....

Anlage:.....4.....

Blatt:.....1 - 2.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 2. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und
b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
der Stadt Rheinau, Stadtteil Hausgereut (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan "Wendlingsbühn" vom 12.09.1996 werden wie folgt geändert (inhaltlich geänderte Passagen sind unterstrichen):

Ziff. 1.2.1 wird ersetzt durch:

1.2.1 neu: Die zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Ziff. 1.2.2 wird ersetzt durch:

1.2.2 neu: Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.

Ziff. 1.2.3 entfällt ersatzlos.

Ziff. 1.2.4 wird ersetzt durch:

1.2.4 neu: Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang (Vorderkante des Dachvorsprungs) muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mind. 1,00 m betragen. Der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Dachgaube mit der Hauptdachfläche und dem First muss mindestens 1,20 m betragen - gemessen in der Ebene des Hauptdachs.

Ziff. 1.3 wird ersetzt durch:

1.3 neu: Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und Carports

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: mind. 20°) zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

Angebaute Garagen können mit Pultdächern (DN: mind. 20°) vorgesehen werden.

1.4 neu: Alternativ sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 % Neigung auf Garagen und Carports zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen.

Der Dachaufbau der extensiven Dachbegrünung kann zwischen 6 und 15 cm liegen. Die Ansaat ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

Freiburg, den 02.11.2020 BU-ta
 15.07.2021
 06.09.2021
 02.02.2022
 22.02.2022
 25.04.2022

Rheinau, den **25.07.2022**

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



.....
 Planer

 174Ört06.doc



.....
 Michael Welsche, Bürgermeister



Fertigung:.....2.....

Anlage:.....2.....

Blatt.....1 - 10.....

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung

a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau, Stadtteil Hausgereut (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Wendlingsbühn" von 1996 sind die meisten Grundstücke bebaut.

Aufgrund der Nachfrage nach kostengünstigen 2-geschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (ohne Ausbau) und der konkreten Anfrage eines Bauinteressenten wurde 2009 von der Stadt für ein Grundstück an der Einmündung des Wirtschaftswegs (Wendlingsbühn) in die K 5374 (Lindenstraße) ein 2-geschossiges Gebäude (ohne Dachschrägen im OG) zugelassen.

Außer der Traufhöhe wurde die zulässige Dachform um Zeltdächer ergänzt bzw. präzisiert und die Dachneigung reduziert, um die Gesamthöhe des Gebäudes nicht zu erhöhen.

Die erforderlichen Änderungen wurden 2009 mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" rechtskräftig.

Aktuell soll das noch unbebaute Grundstück Flst.Nr. 166 an der Lindenstraße mit einem 2-geschossigen Gebäude ohne Dachschrägen im Obergeschoss bebaut werden. Dafür reichen die seit 1996 geltenden zulässigen Höhen nicht aus.

Darüber hinaus überschreitet der geplante Baukörper die festgesetzten Baugrenzen.

Da auch der Ausbau eines bestehenden Gebäudes an der Westendstraße geplant ist, werden darüber hinaus die Vorgaben für Dachgauben präzisiert.

Aufgrund der angestrebten Änderungen ist eine Übernahme der Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht ausreichend. Mit dieser 2. Änderung sind zusätzlich weitere Festsetzungen zu ändern.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung bzw. eine Wiedernutzbarmachung von Flächen in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (eine Erhöhung der GRZ ist nicht vorgesehen).
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen,
- dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

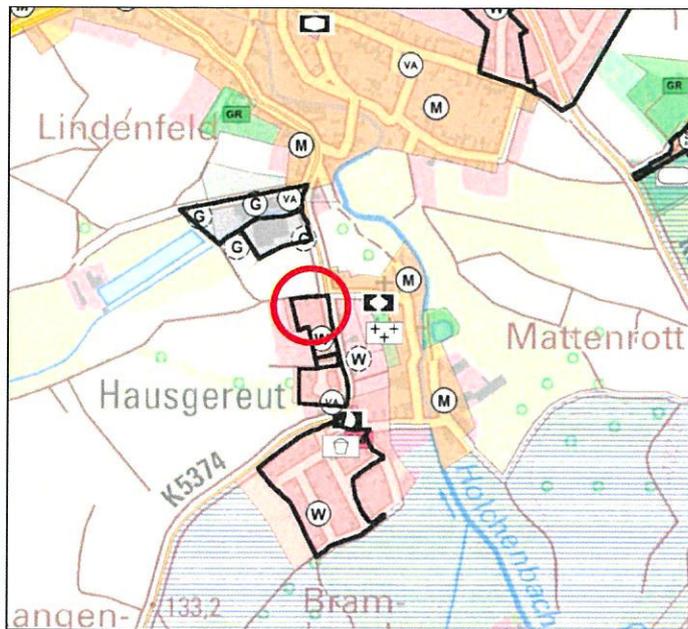
Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Der Gestaltungsplan von 1996 enthält keine verbindliche Angaben zu den Änderungspunkten und wird deshalb auch nicht geändert.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau weist den Geltungsbereich der 2. Änderung als "Wohnbaufläche" aus.



(Quelle: geoportal, 2020)

Im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1996 sind die Flächen als "Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung wird beibehalten.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt und entspricht damit § 8 Abs. 2 BauGB.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan - Region Südlicher Oberrhein (1995) trifft keine besonderen Aussagen zur überplanten Fläche.

3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 162 (Teilfläche), 164, 165 und das unbebaute Flst.Nr. 166 südlich der Westendstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 3.603 m².

Einbezogen sind nur private Baugrundstücke, d.h. Straßen und Grünflächen sind im Änderungsbereich nicht erfasst.

Der Geltungsbereich der Änderung grenzt im Norden und Westen an den Bebauungsplan "Westendstraße", im Osten an die Lindenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" zur 2. Änderung.

4 Planung

Von dem Bauinteressenten für Flst.Nr. 166 ist beabsichtigt, ein Systemhaus mit 2 vollen Geschossen, dafür aber mit nicht ausgebautem Dach zu errichten.

Das geplante Gebäude auf Flst.Nr. 166 entspricht im Konzept dem mit der 1. Änderung auf Flst.Nr. 166/3 errichteten Gebäude.

Mit der Zulassung eines 2-geschossigen Gebäudes ohne Dachschrägen im Obergeschoss ist die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe erforderlich.

Damit wird es auch ermöglicht, im Einzelfall kostengünstigere Gebäude zu erstellen und die Nutzung des Obergeschosses zu verbessern.

Auf eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) wird verzichtet, da sich die geplanten Bauvorhaben mit einer GRZ von 0,3 realisieren lassen (Flst.Nr. 166: $741 \text{ m}^2 \times 0,3 = 222 \text{ m}^2$ Grundfläche).

Die Erhöhung der Traufe um 2,50 m auf 7,30 m ist unter städtegestalterischen Aspekten verträglich, da die Gesamthöhe der Gebäude beschränkt wird. Um zu hohe Gebäude durch die Errichtung von Steildächern mit bis zu 45° zu vermeiden - Firsthöhen bis über 11,00 m wären möglich -, wird eine max. zulässige Gebäudehöhe GH festgelegt.

Um sehr große bzw. breite Dachgauben zu vermeiden, die die Hauptdachflächen nicht mehr erkennbar ablesbar machen, werden die Vorgaben für Dachgauben geändert. Dabei wird aber weiterhin eine Breite der Dachgauben von $2/3$ der Firstlänge zugelassen, d.h. die mögliche Breite der Dachgaube wird gegenüber dem bisher festgesetzten $1/3$ der Firstlänge erhöht.

Darüber hinaus wird für Dachgauben vorgesehen, dass der obere Schnittpunkt mit dem Hauptdach mindestens 1,20 m Abstand zum First aufweist - gemessen in der Ebene des Hauptdachs.

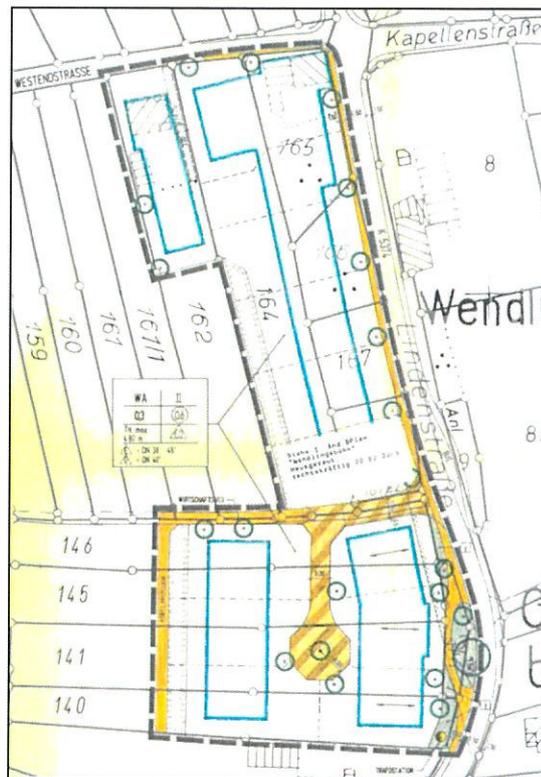
Neben diesen Änderungen wird auch noch als spezielle Form eines Walmdachs, das Zeltdach, ausdrücklich zugelassen um klarzustellen, dass die Stadt Rheinau auch diese Dachform ermöglichen will.

Das im gültigen Bebauungsplan ausgewiesene flächenhafte Pflanzgebot im Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen hin wird beibehalten und ergänzt bis zu dem im Westen angrenzenden B-Plan "Westendstraße".

Der Bebauungsplan "Westendstraße" wurde am 26.01.2022 als Satzung beschlossen.

4.1 Änderungen des Bebauungsplans

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" von 1996 werden insbesondere die zulässigen Traufhöhen erweitert und die zulässige Grundflächenzahl erhöht.



Bebauungsplan "Wendlingsbühn" von 1996 (Ausschnitt)

Gemäß dem Bebauungsplan von 1996 sind Traufhöhen von max. 4,80 m mit Sattel- oder Walmdächern zulässig. Dachgauben sind nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Auch Vorgaben für Material und Farbe der Dacheindeckung sind vorgegeben. Auf Garagen sind Flachdächer nur als Ausnahme zulässig. Von diesen Vorgaben wird künftig abgesehen. Es wird aber festgelegt, dass Garagen und Carports mit flachen Dächern bis 10° Neigung i.d.R. zu begrünen sind.

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" i.d.F. v. 12.09.1996 (Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 06.12.1996) werden u.a. mit dieser Bebauungsplanänderung übernommen bzw. beibehalten:

- Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl 0,3
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Lage der Garagen und Stellplätze
- Anpflanzung von Bäumen
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Naturschutz an Gebäuden
- Einfriedungen

Im Zeichnerischen Teil werden geändert:

- Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe TH um 2,50 m. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil.
- Erweiterung der zulässigen Dachneigungen einheitlich für Einzel- und Doppelhäuser auf 20° - 45°. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil.
- Festsetzung der max. zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe GH. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil.
- Änderung der Baugrenzen mit Berücksichtigung des Sichtdreiecks
- Änderung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
- Erweiterung des Pflanzgebots

Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung werden neben den Änderungen im Zeichnerischen Teil die Schriftlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Traufhöhe wird in Ziff. 2.2.1 nicht mehr als absoluter Wert aufgeführt, sondern vielmehr wird auf den Eintrag im Plan verwiesen.
- Auf die festgesetzte Sockelhöhe in Ziff. 2.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verzichtet.
- Zusätzlich wird die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe GH unter Ziff. 2.2.1 definiert.
- Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Ziff. 10 werden erweitert.
- Die Flächen mit Pflanzgebot in Ziff. 11.3 werden angepasst.

Örtliche Bauvorschriften/bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Erweiterung der zulässigen Dachneigung erfordert die Änderung von Ziff. 1.2.1. Die Dachneigung wird künftig nicht mehr als absoluter Wert - differenziert nach Einzelhaus und Doppelhaus - aufgeführt, sondern vielmehr wird auf den Eintrag im Plan verwiesen.
- Ergänzung der gem. Ziff. 1.2.2 zulässigen Dachformen um das Zeltdach
- Auf die Festsetzung zum Material und Farbe der Dacheindeckung in Ziff. 1.2.3 wird verzichtet.
- Die max. zulässige Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten gem. Ziff. 1.2.4 wird erweitert auf 2/3 der Firstlänge.
- Flachdächer auf Garagen und Carports gem. Ziff. 1.3 sind alternativ zulässig. Dachflächen bis 10° Neigung sind zu begrünen.

Die Änderungen im Plan werden im "Zeichnerischen Teil" zur 2. Änderung dargestellt.

Die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 2. Änderung aufgelistet.

Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in den Örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung aufgelistet.

4.2 Wasserrechtliche Belange

4.2.1 Hochwasserschutz

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Überschwemmungsgebiete bzw. HQ₁₀₀-Flächen nicht ausgewiesen.

Auch das gemäß Hochwassergefahrenkarte im Nordwesten gelegene "Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten" (HQ_{extrem}) liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



(Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten, 26.10.2020)

4.2.2 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen geprüft werden sollen.

4.3 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltbelange

Auf eine Umweltprüfung wurde verzichtet, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über die Lindenstraße im Osten und die Westendstraße im Norden.

Gegenüber der bisherigen Planung sind keine Änderungen des Straßenquerschnitts oder des Straßennetzes vorgesehen.

Zur Erschließung rückwärtiger, bebaubarer Grundstücksteile im Norden werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt wie bisher über das bereits bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Änderungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Zur Erschließung rückwärtiger, bebaubarer Grundstücksteile im Norden werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3.603 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 3.603 m ²

8 Kostenschätzung

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

9 Hinweise

9.1 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

9.2 Entwässerung Grundstücksflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer das aus seinem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß zu beseitigen hat. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes ist nicht zulässig.

Wird das Grundstück aufgeschüttet, ist vom Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass sich am Böschungsfuß kein Niederschlagswasser sammelt und auf das Nachbargrundstück läuft. Dies kann z.B. durch ein Zurücksetzen der Böschungsstraße von der Grundstücksgrenze um 0,50 m erfolgen.

9.3 Baugrund / Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist i.d.R. auf Folgendes hin:

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Da eine Kampfmittelfreiheit auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann, sind vor einer Bebauung oder anderweitigen Baumaßnahme vom Vorhabensträger (Bauherr etc.) weitergehende flächenhafte Vorortprüfungen durchzuführen bzw. zu veranlassen.

9.5 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

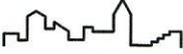
9.6 Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sollten artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden. (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019).

Freiburg, den 02.11.2020 BU-ta
15.07.2021
06.09.2021
02.02.2022
25.04.2022

Rheinau, den 25. 07. 2022

📎 174Beg05.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

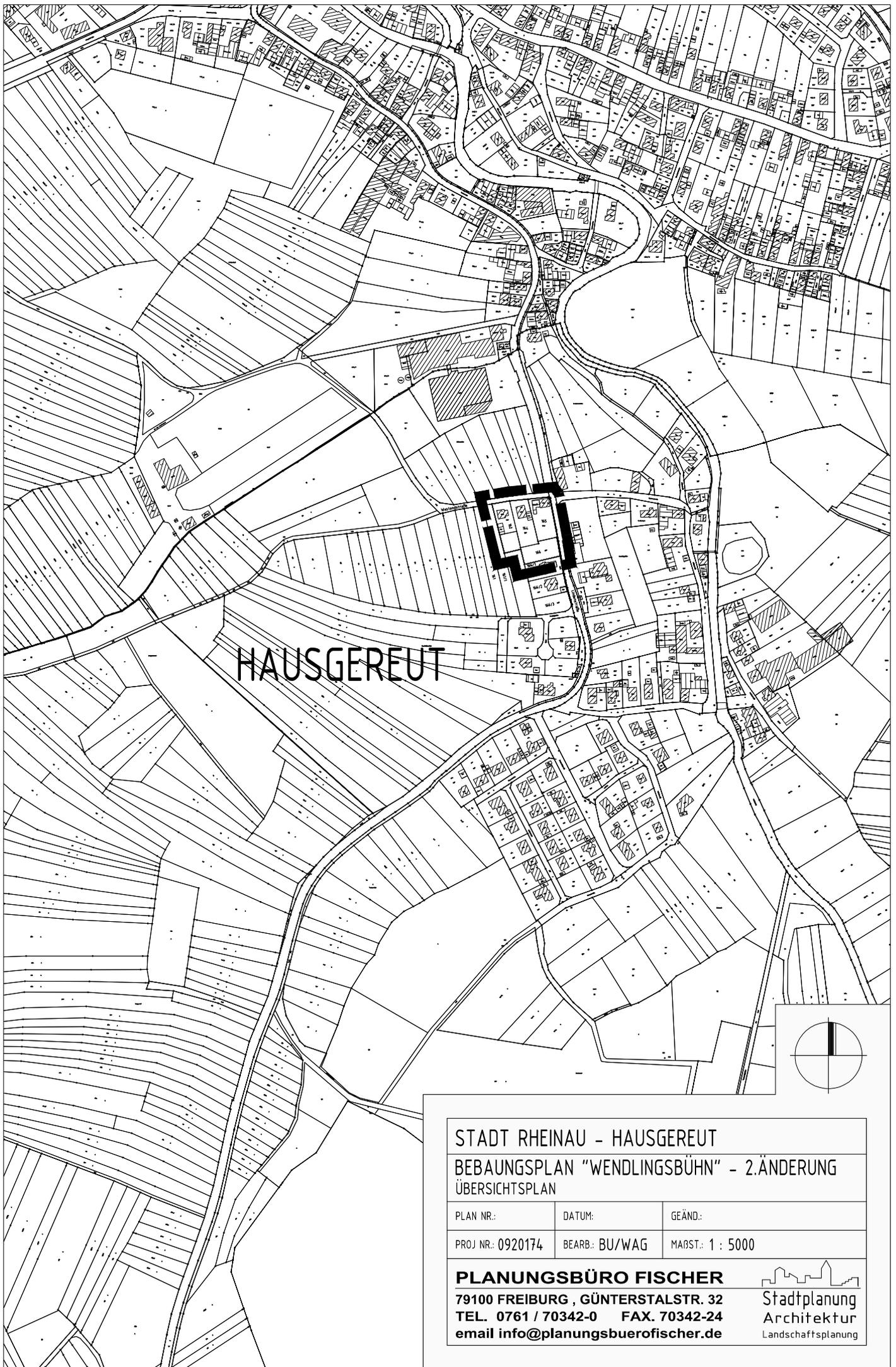


Planer



Michael Welsche, Bürgermeister





HAUSGEREUT

STADT RHEINAU - HAUSGEREUT		
BEBAUUNGSPLAN "WENDLINGSBÜHN" - 2.ÄNDERUNG		
ÜBERSICHTSPLAN		
PLAN NR.:	DATUM:	GEÄND.:
PROJ NR.: 0920174	BEARB.: BU/WAG	MAßST.: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG , GÜNTERSTALSTR. 32
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
 email info@planungsbueroefischer.de

