



### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - Z = II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Regenrückhaltung
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Hauptfstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Vorschriften nach § 74 LBO
- SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - PD Pultdach
  - FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
  - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
  - Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Grenze der räumlichen Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne
  - HQ Extrem Linie

## Stadt Rheinau Stadtteil Hausgereut



### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Westendstraße"

#### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	20.12.2017
Frühzeitige Beteiligung (Öffentlichkeit)	08.01.2018 - 22.01.2018
Offenlage (Öffentlichkeit)	15.07.2019 - 16.08.2019
Offenlage (TÖB)	08.07.2019 - 16.08.2019
Satzungsbeschluss	26.01.2022

**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

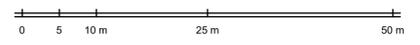
Rheinau, den \_\_\_\_\_  
  
Michael Welsche  
Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Die Planunterlagen nach dem Stand vom 10/2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017  
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

#### Plandaten

M. 1 / 500  
Im Planformat: 594 x 740



Planstand: 15.12.2021  
Projekt-Nr: S-15-110  
Bearbeiter: Lae / Rei  
22-01-26 Plan BPL 500 Westendstraße (22-01-12).dwg



**fsp.stadtplanung**  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentöring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

#### Legende der Nutzungsschablone

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WA	Z = II
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	GRZ 0,4	GFZ 0,8
max. Gebäudehöhe	Bauweise / Art der Gebäude	GH = 9 m	ED
Dachform / Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften)		FD 0° - 5° PD 5° - 18° ZD 20° - 25° SD / WD 18° - 45°	

# Stadt Rheinau

## Stadtteil Hausgereut



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Westendstraße"

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	20.12.2017
Frühzeitige Beteiligung (Öffentlichkeit)	08.01.2018 - 22.01.2018
Offenlage (Öffentlichkeit)	15.07.2019 - 16.08.2019
Offenlage (TÖB)	08.07.2019 - 16.08.2019
Satzungsbeschluss	26.01.2022

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 12.8.2022

  
Michael Welsche  
Bürgermeister



#### Bekanntmachungsvermerk:

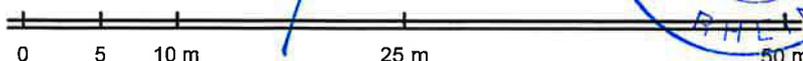
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 16.12.2022

  
Michael Welsche  
Bürgermeister



Die Planunterlage nach dem Stand vom 10/2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017  
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

### Plandaten



M. 1 / 500

Im Planformat: 594 x 740

Planstand: 15.12.2021  
Projekt-Nr: S-15-110  
Bearbeiter: Lae / Rei

22-01-26 Plan BPL 500 Westendstraße (22-01-12).dwg



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Westendstraße“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung

Stand: 26.01.2022  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



**fsp.**stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNGEN DER STADT RHEINAU**

**über**

- 1) den Bebauungsplan „Westendstraße“ und**
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westendstraße“**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 26.01.2022

- 1) den Bebauungsplan „Westendstraße“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westendstraße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) den Bebauungsplan „Westendstraße“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westendstraße“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Westendstraße“ (Planzeichnung vom 26.01.2022).

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westendstraße“ bestehen aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 26.01.2022
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – vom 26.01.2022
  
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westendstraße“ bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 26.01.2022
  - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 26.01.2022
  
3. Beigefügt sind:
  - a) gemeinsame Begründung vom 26.01.2022
  - b) Umweltbeitrag vom 03.07.2019
  - c) Artenschutzrechtliche Prüfung vom 03.07.2019
  - d) Schalltechnische Untersuchung vom 13.02.2019
  - e) Erläuterungsbericht – naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 18.02.2019
  - f) Stellungnahme über die Versickerung des Oberflächenwassers vom 09.02.2018

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rheinau, den 28. 10. 2022

Welsche  
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den **28. 10. 2022**

Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Rheinau, den **16. 12. 2022**

Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Rheinau, den

Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Zahl der Vollgeschosse (Z) und
- der Höhe baulicher Anlagen (GH).

1.2.1 Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt. Sie wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungslinie an der Gebäudemitte. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss am Schnittpunkt Außenwand Oberkante Dachhaut.

### **1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Der zulässige Haustyp ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,50 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).
- 1.5 Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist dem Planeintrag zu entnehmen. Eine Abweichung bis maximal 10° ist zulässig.
- 1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)
- 1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht (Baugrenze) zulässig. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt. „Carports“ werden definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.2 Zwischen Garagen- bzw. Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden, (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum) müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 1.6.3 Nebenanlagen sind im gesamten Gebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 1.7 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Die öffentlichen Grünflächen dienen gemäß dem Planeintrag zur Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens und sind entsprechend anzulegen und zu unterhalten.
- 1.8 Hochwasserangepasste Bauweise** (§ 9 (1) Nr.16c BauGB)
- Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.
- Hinweis:**
- Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.9.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel).
- 1.9.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.9.4 Auf den unbebauten Flächen ist der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden unzulässig.
- 1.9.5 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten natürlichen Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Nach Angaben des geotechnischen Berichts vom Ingenieurbüro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH vom 09.01.2019 liegt der Bemessungswasserstand (HHW) bei 131,30 m über NN.
- 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.10.1 Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf der im zeichnerischen Teil als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche eine zweireihige, mindestens 3 m hohe und 2,50 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Der Sautensaum muss einen Mindestabstand von 0,50 m zu den südlich bzw. westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
- 1.10.2 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit drei Sträuchern zu bepflanzen. Die vorgenannte Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke, die bereits gemäß Ziffer 1.10.1 eine Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift pflanzen müssen.
- 1.10.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohnhäuser erfolgen.
- 1.10.4 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.10.5 Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste im Anhang.

**Hinweis:**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

**1.11 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**1.11.1 Grundrissorientierung**

Auf dem östlichsten Baugrundstück, das an das Regenrückhaltebecken angrenzt, sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab Außenlärmpegeln von 61 dB(A) (vgl. Ziffern 5.1 bis 5.6 der Bebauungsvorschriften) oder höher, als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis zu Außenlärmpegeln von 60 dB(A) zu betrachten.

**1.11.2 Schalldämmung der Außenbauteile**

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau von über 61 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis darf verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind unter Ziffern 5.1 bis 5.3 der Bebauungsvorschriften und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht unter Ziffern 5.4 bis 5.6 der Bebauungsvorschriften dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

**1.11.3 Belüftung von Schlafräumen**

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau von 61 dB(A) oder mehr (vgl. Ziffern 5.1 bis 5.6 der Bebauungsvorschriften) ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 1.11.2 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

**Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz vom oberen Pultfirst zum unteren Pultfirst vertikal gemessen max. 1,50 m betragen.
- 2.1.2 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig.
- 2.1.3 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und Dachfarbe aufweisen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Eine Abweichung bis maximal 3° und ein Versatz der Dachfläche (vertikal und horizontal) sind zulässig, sofern sich die Dachflächen nicht schneiden. Als Vorgabe gelten eine Dachneigung von 45° und eine graue Dachfarbe. Von der vorgegebenen Dachneigung und Dachfarbe kann unter Einhaltung der sonstigen Regelungen abgewichen werden, wenn unter den Eigentümern eine Einigung erzielt wird.
- Hinweis:**  
Im Falle einer Einigung ist die festgelegte Dachneigung und Dachfarbe durch Bau-  
last zu sichern.
- 2.1.4 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung unzulässig.
- 2.1.6 Flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° von Haupt- und Nebengebäuden (einschließlich Garagen und Carports) ab 10 m<sup>3</sup> sind in der Summe mindestens zu 70% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.7 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), dürfen nur am Gebäude angebracht werden.

### **2.2 Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die sichtbare Wandhöhe von Gebäuden ist auf 6,50 m begrenzt und ist allseitig einzuhalten, ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten von geneigten Dächern. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (nach Herstellung der Bau-  
maßnahmen). Als oberer Bezugspunkt gilt bei Dächern über 5° Dachneigung der Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, bei Dächern mit 0-5° Dach-  
neigung gilt die Oberkante der obersten Rohdecke. Die Wandhöhe darf im Bereich von Garagenzufahrten, Wiederkehren, Treppenhäusern etc. um bis zu 2 m über-  
schritten werden.

**2.3 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind nicht zulässig.

**2.4 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

**2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.5.1 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2.5.2 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.

2.5.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.5.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind unzulässig.

**2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

**2.7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

**2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzanzahl sind auf die nächste volle Stellplatzanzahl aufzurunden. Als notwendige Stellplätze werden auch Stauräume vor Garagen und Carports derselben Nutzungseinheit angerechnet.

**2.9 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.9.1 Das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in offene Rinnen in das Regenrückhaltebecken auf den Flst-Nr. 44 und 45 zu leiten. Das Regenrückhaltebecken muss für ein fünfjähriges Regenereignis dimensioniert sein und ein Rückhaltevolumen von mindestens 70 m<sup>3</sup> gewährleisten. Der Drosselabfluss beträgt 8 l/s und erfolgt durch ein entsprechendes Drosselbauwerk mit Anschluss in den bestehenden Regenwasserkanal. Vorfluter ist der Holchenbach.

2.9.2 Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG**

Nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird das Plangebiet auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken oder Durchlässen.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 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, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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.

### **4.2 Bodenschutz**

#### **4.2.1 Allgemeine Bestimmungen**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist unzulässig.

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

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. 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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

#### **4.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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 maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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

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

### **4.3 Geotechnik**

4.3.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet feinkörnige quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Hochflutlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

4.3.2 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

4.3.3 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4.4 Artenschutz**

Folgende artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen sind wie in den artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlen umzusetzen:

4.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Bauzeiten- und Ausführungsbeschränkung bezüglich der Durchführung von Rodungs- und Abrissarbeiten. Die Rodungen von Gehölzen sind nur im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar und somit außerhalb der Brutzeit zulässig.
- Da ganzjährig mit besetzten Fledermausquartieren im Planungsgebiet gerechnet werden muss, ist es nötig, dass die betroffenen Bäume direkt vor der Fällung auf Besatz kontrolliert werden. Zeitlich sollten die Fällungen im April oder Oktober stattfinden, da zu diesem Zeitpunkt nur mit Einzeltieren in den Quartieren zu rechnen ist und sich die Tiere nicht mehr bzw. noch nicht in Winterruhe befinden.
- Ab April bis Ende Oktober Baufeldräumung. Sicherung des Lebensraums der Zauneidechse auf dem Flst.Nr. 48/8 durch einen geeigneten Zaun. Errichtung eines Schutzzauns für Amphibien und Reptilien, der durch einen Gutachter abgegrenzt wird.
- Aufstellen eines Schutzzauns zum Schutz wandernder Amphibien und Reptilien
- Die Absperrung eines Teils der Westendstraße mittels einer Schranke während der Wanderungszeit der Amphibien.
- Vergrämung, Fang und Umsiedlung der Zauneidechse in Ersatzlebensraum. Handfang oder Vergrämung von Zauneidechsen auf dem Flst.Nr. 159.
- Anfahrt der Baustelle nur von der Westendstraße, kein Queren durch den nördlich unmittelbar angrenzenden geplanten Amphibienkorridor

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 21

- Baumhöhlen- und Gebäudequartierkontrolle vor der Fällung oder dem Abriss
- Kennzeichnung und Abgrenzung hochwertiger Lebensräume (z.B. mit Hilfe eines Bauzauns)
- Auswahl endgültiger Maßnahmenstandorte
- Kontrolle und Abnahme der Maßnahmen auf deren Naturverträglichkeit durch die Baubegleitung
- Einsatz naturschutzfachlicher Baubegleitung. Eine ökologische Baubegleitung ist aufgrund der Komplexität der Maßnahmen erforderlich, um die Bauzeiten und die Herstellung der Ausgleichsflächen zu überwachen und zu koordinieren. Die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorab mit Daten zur Erreichbarkeit mitzuteilen.
- Die Wirksamkeit der vorgezogenen Maßnahmen für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien ist in einem Monitoring zu prüfen. Die genauen Zeitintervalle zur Überprüfung sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Unteren Naturschutzbehörde sind die entsprechenden Monitoring-Berichte unverzüglich vorzulegen.
- Sicherung und dauerhafte Erhaltung des Streuobstbestandes im Süden des Plangebiets

### 4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

- Gestaltung von CEF-Flächen als Lebensraum für Zauneidechsen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Aufhängen von Fledermauskästen und/oder Schaffung von Baumhöhlen. Der durch die Projektrealisierung entstehende Quartierverlust für Fledermäuse muss bereits vor Beginn der Rodungsmaßnahmen voll funktionsfähig ausgeglichen sein. Um dies zu gewährleisten müssen in der näheren Umgebung zum betroffenen Baum mit Quartierpotenzial für eine Paarungsgesellschaft (maximale Entfernung etwa 100 Meter) neue Quartiere geschaffen werden. Daher sind im hiesigen Fall fünf Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme anzubringen. Die Fledermauskästen sollten sich konkret an den Quartieransprüchen der Zwergfledermaus orientieren, sich aber auch für andere Fledermausarten eignen, wie die ebenfalls im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Bechsteinfledermaus. Die fünf Kästen müssen spätestens bis April vor Rodungsbeginn installiert werden, damit potenzielle Paarungsgesellschaften die Kästen zur Paarungszeit bereits nutzen können.
- Anlage des Amphibienkorridors mit Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse entsprechend der Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung
- Für den Höhlenbrüter Kohl- und Blaumeise werden vor Beginn der Arbeiten drei Nisthilfen im südlich Streuobstbereich auf den Grundstücken 160, 161, 161/1 installiert. Die Funktionalität muss vor Beginn der Baumaßnahmen gegeben sein (CEF).
- Für Heckenbraunelle (1 Revier) und Mönchsgrasmücke (1 Revier) ist der südliche Bereich des Feldgehölzes auf Eignung als Bruthabitat nochmals zu prüfen und ggf. aufzuwerten (CEF).
- Ausgleich von entfallenden Fledermaus-Jagdhabitaten

#### **4.5 Abfallentsorgung**

- 4.5.1 Auf den eingeschränkten Entsorgungsservice von Seiten des Landratsamtes Ortenaukreis Abteilung für Abfallwirtschaft wird hingewiesen. Von Seiten der Stadt Rheinau wird gegenüber den Anwohnern eine erforderliche Bereitstellung der Abfallbehälter zur Abholung als zumutbar erachtet. Dies bedeutet für die Bewohner, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) in eine mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Dazu dient die öffentliche Bereitstellungsfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens bzw. im Kreuzungsbereich.
- 4.5.2 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

#### **4.6 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### **4.7 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen nach Angaben des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

- 4.7.1 Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
- 4.7.2 Es ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
- 4.7.3 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 4.7.4 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- 4.7.5 Es ist sicherzustellen, dass keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
- 4.7.6 Es ist sicherzustellen, dass bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.
- 4.7.7 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.
- 4.7.8 Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.
- 4.7.9 In den hochwassergefährdeten Gebieten ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Zudem sind Aspekte der Sicherung von Hochwasserabfluss und -Hochwasserrückhaltung zu berücksichtigen.
- 4.7.10 Im Internet sind über das umfassende Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst

planen und bauen" und weitere Hochwasserthemata. Die „Hochwasserschutzfibel" des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten/BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten/BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf)

#### **4.8 Telekommunikationslinien**

- 4.8.1 Die Telekom Deutschland GmbH verweist auf § 77i (7) TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.
- 4.8.2 Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.
- 4.8.3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **4.9 Sichtfelder**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art (auch Sträucher o.ä.) in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen.

#### **4.10 Verkehrssicherheit**

- 4.10.1 Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind jederzeit zu gewährleisten.
- 4.10.2 Für betroffene Verkehrswege (auch Radwege) müssen ausreichende Verkehrssicherungsmaßnahmen getroffen werden. Diese müssen verkehrssicherungstechnisch geleitet und ausgewiesen werden.

#### **4.11 Grundwasserschutz**

- 4.11.1 Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine planungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.
- 4.11.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

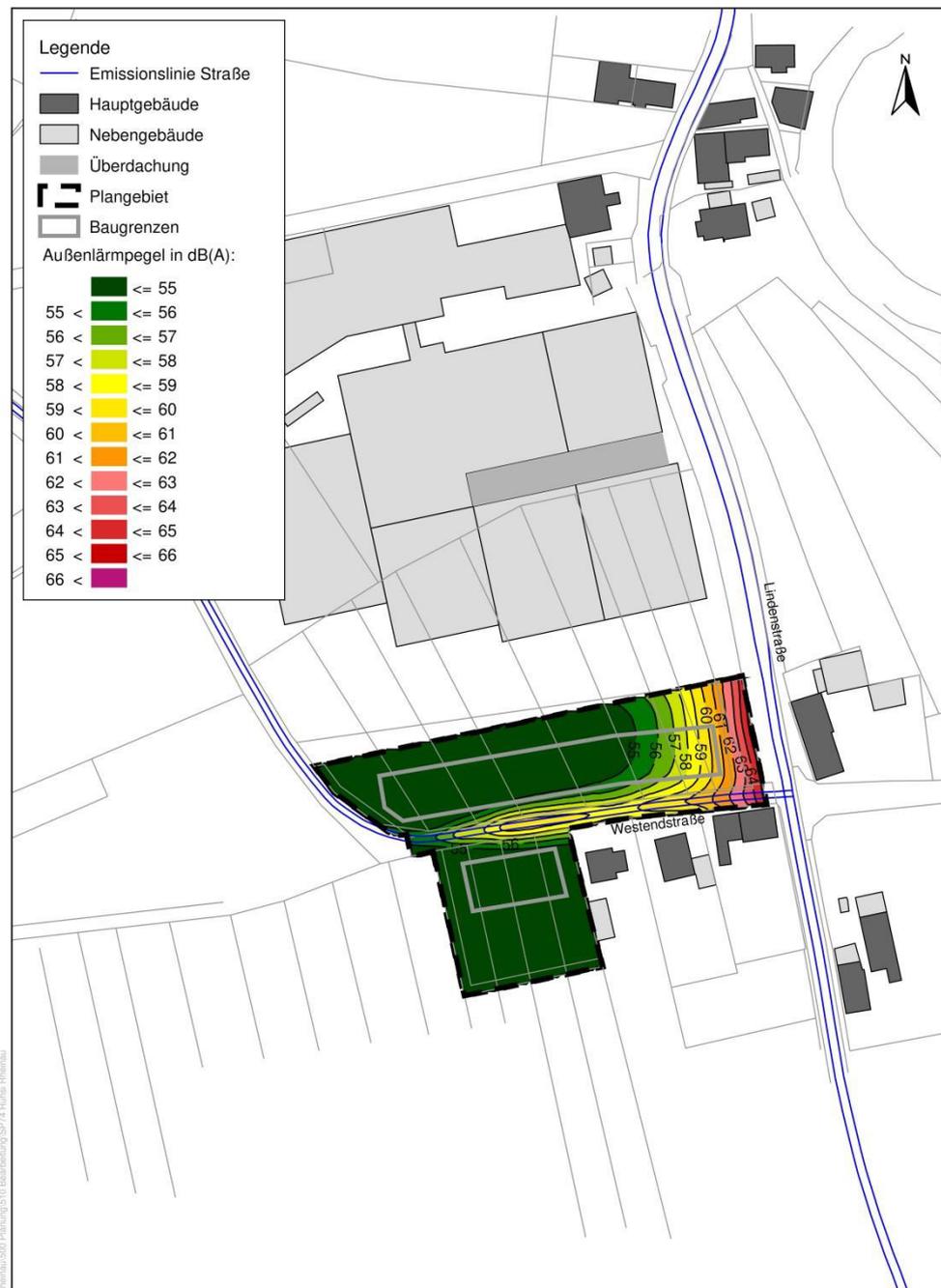
Messstelle	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
120/113-6	128,05 (am 21.10.1975)	128,64	129,78 (am 30.05.1983)
225/113-1	129,46 (am 22.10.2018)	130,00	131,32 (am 31.12.2012)
237/113-9	129,85 (am 20.10.2003)	130,37	131,43 (am 26.03.2001)

Die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände können hilfsweise herangezogen werden. Es handelt sich bei diesen Werten jedoch um Montagswerte, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

- 4.11.3 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 4.11.4 Für die Ausleitung des Grundwassers aus der Baugrube ist ein Sandfang zu installieren.
- 4.11.5 Bei Benutzung des Reezengrabens ist eine beruhigte Einleitung des Grundwassers sicherzustellen.
- 4.11.6 Nahegelegene Grundwassergewinnungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 4.11.7 Es darf kein bleibender Eingriff in das Grundwasser erfolgen.
- 4.11.8 Die aktuellen Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) sowie des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) sind u.a. zu beachten.
- 4.11.9 Die Versiegelung der Bodenflächen ist zu minimieren.
- 4.11.10 Durch die Baumaßnahme dürfen keine Schäden an Gebäuden oder anderen Einrichtungen auftreten (nötigenfalls Beweissicherung).
- 4.11.11 Es gelten die aktuellen Vorgaben des Merkblatts des Landratsamtes Ortenaukreis (LRA Ortenaukreis): Bauleitplanung.
- 4.11.12 Die Erlaubnis erfolgt unter dem Vorbehalt des Widerrufs (§ 18 WHG).

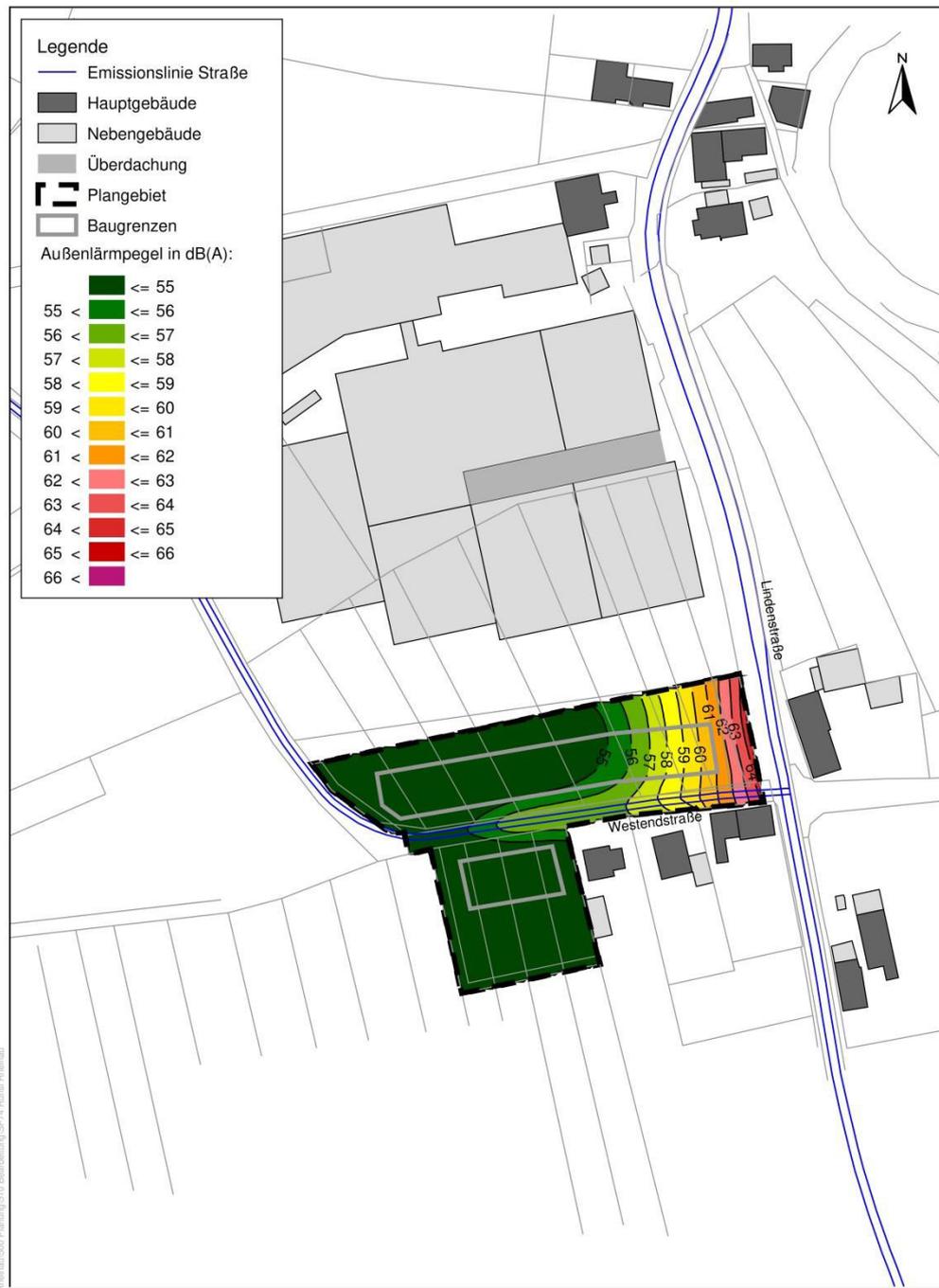
**5 LÄRMPEGELBEREICHE NACH DIN 4109**

**5.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Tag; Erdgeschoss)**



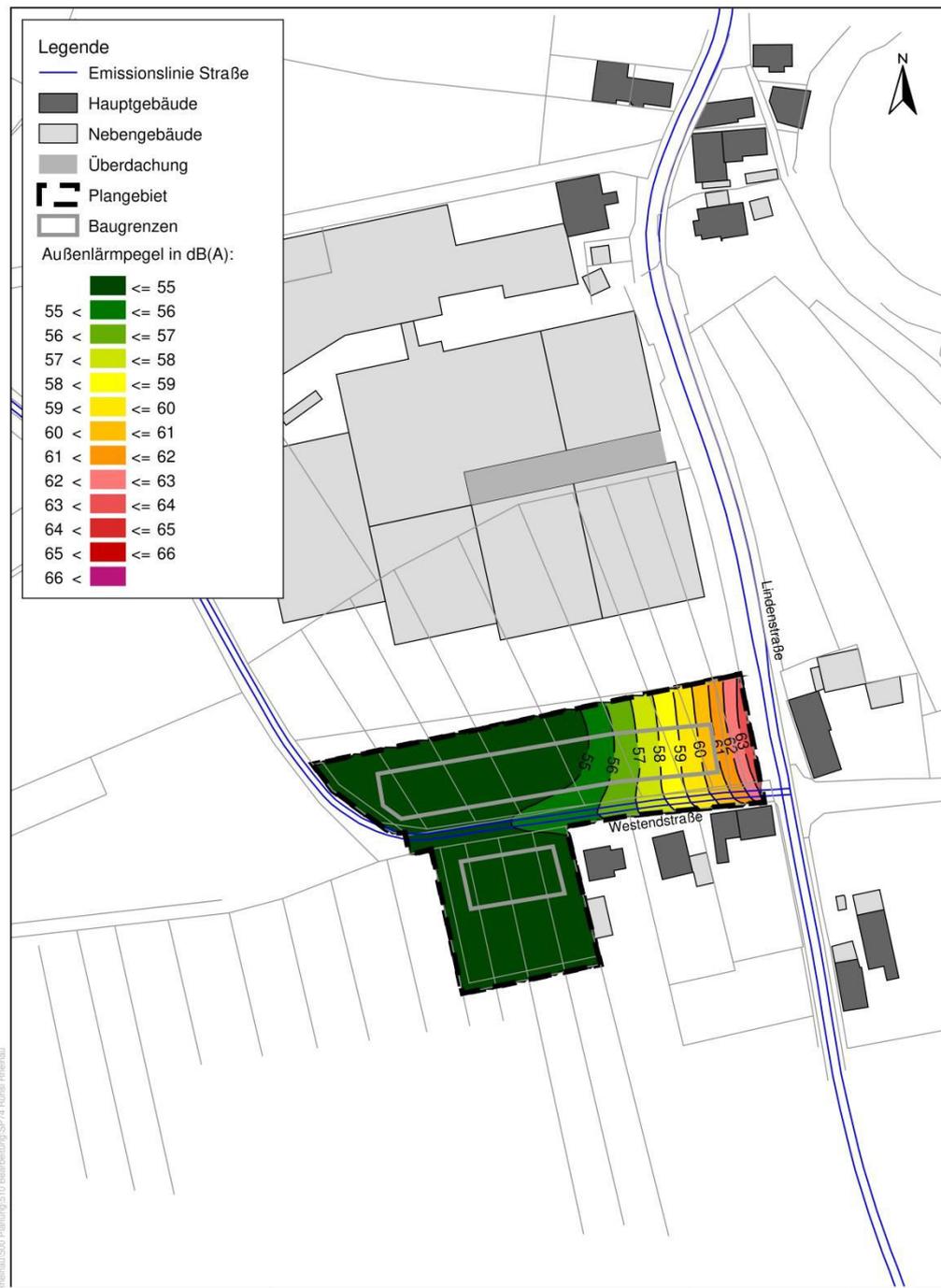
© Rheinlauder Planung 5101 Bebauungsplan 05/17a für die Stadt Rheinau

**5.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Tag; 1. Obergeschoss)**



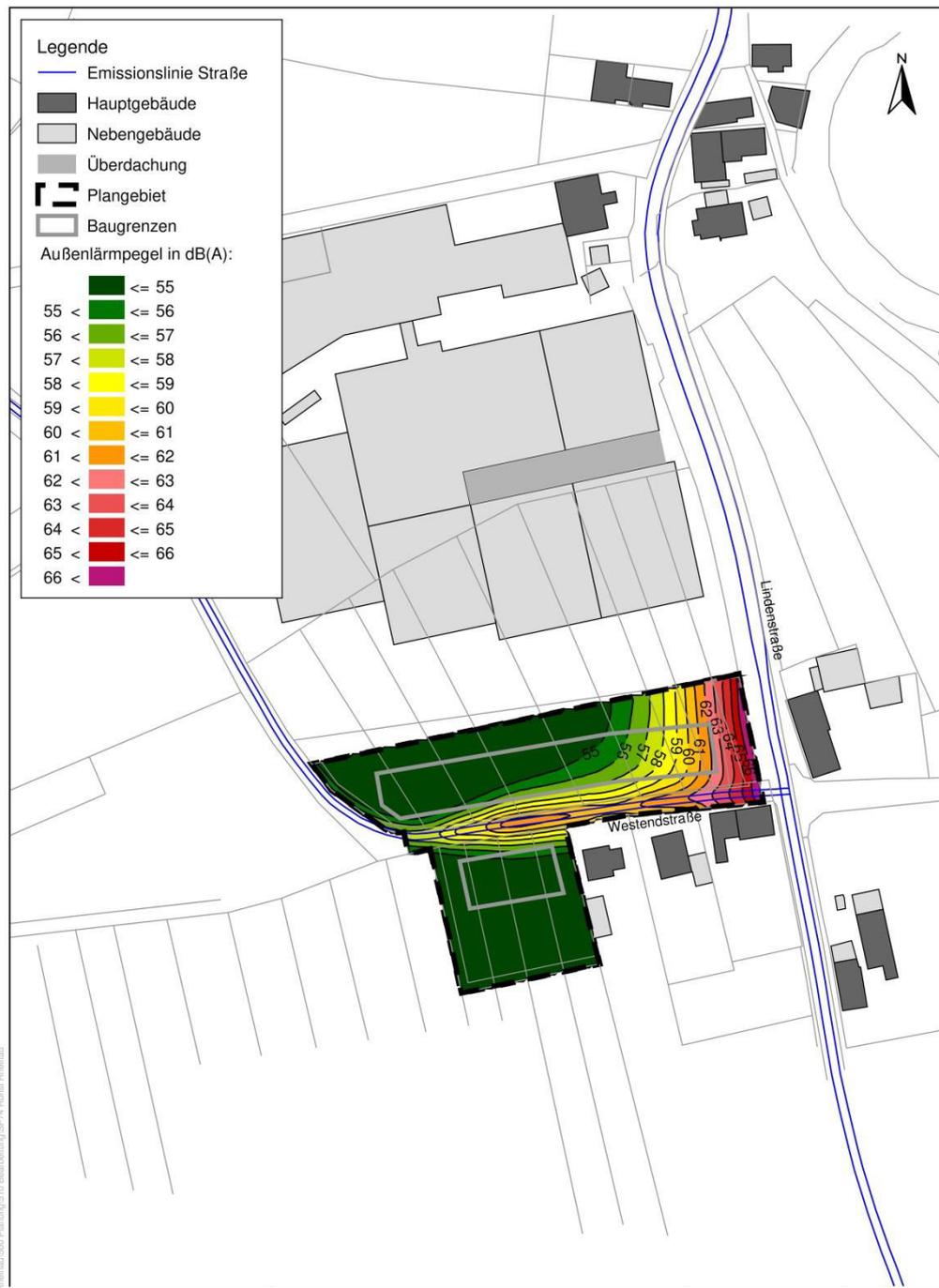
Rheinau/300 Planungs-IT-Bearbeitung/SPX/Planu/Rheinau

**5.3 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Tag; 2. Obergeschoss)**

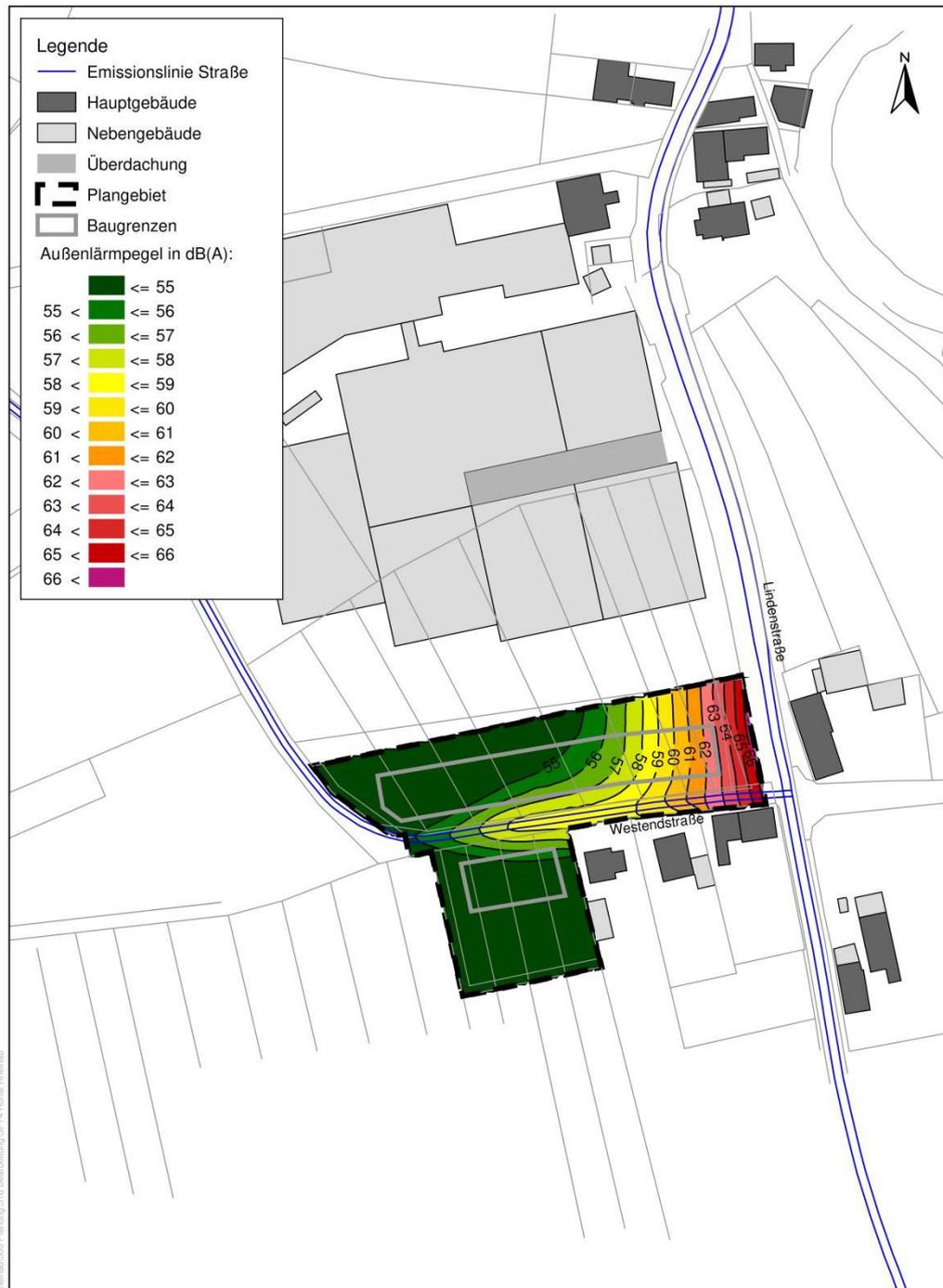


I:\Rheinau\500 Planungs\510 Bearbeitung\SP74 Rufbar Rheinau

**5.4 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Nacht; Erdgeschoss)**

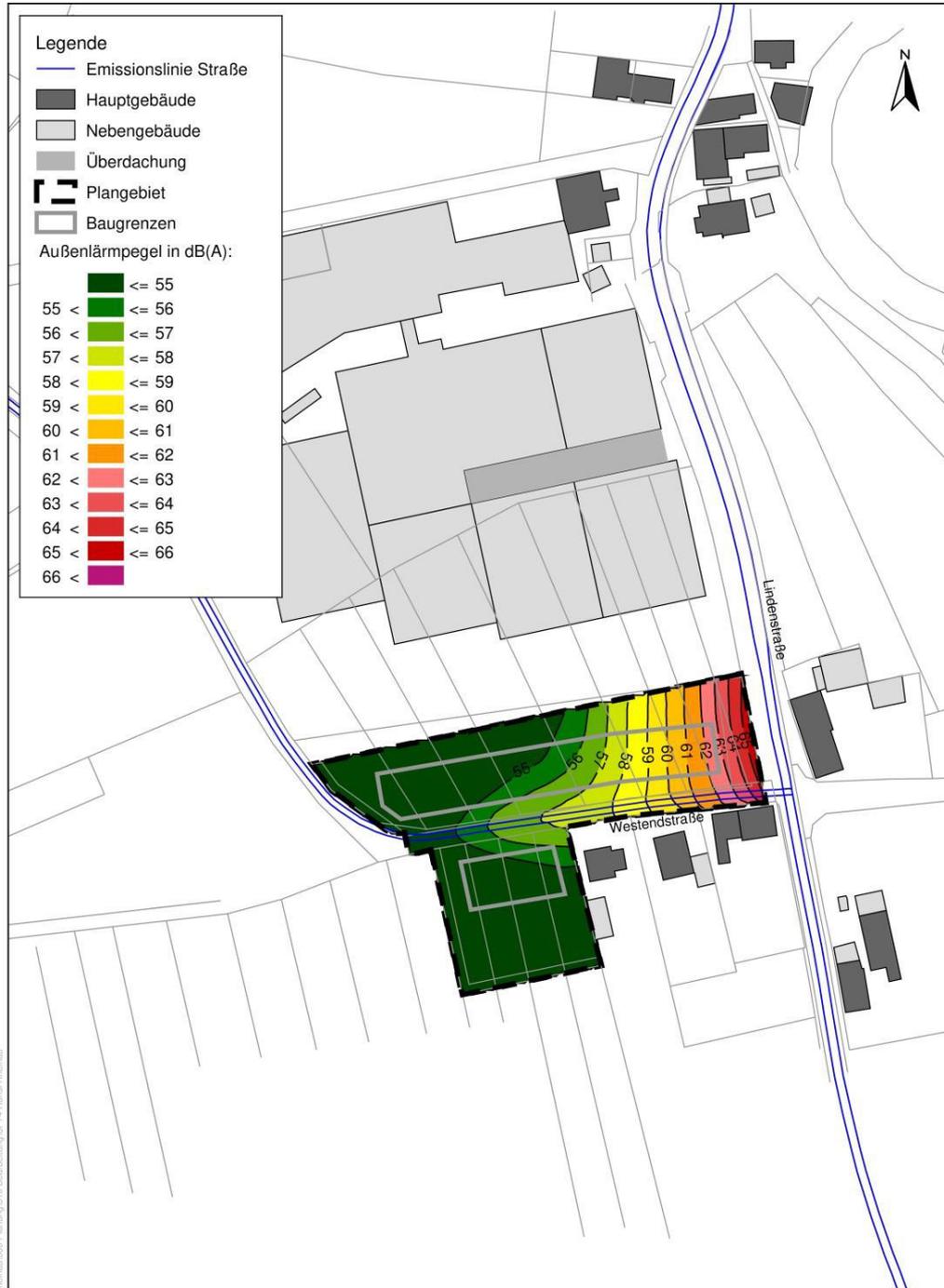


**5.5 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Nacht; 1. Obergeschoss)**



Rheinau\_G00\_Planungs10\_Bearbeitung/SP74\_Häuser\_Rheinau

**5.6 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Nacht; 2. Obergeschoss)**



Rheinau/500 Planung/510 Bearbeitung/SP74 Rubel Rheinau

Stadt Rheinau

Bürgermeister

Michael Welsche

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 13, 79098 Freiburg  
Fon 0 761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Rheinau, den **28. 10. 2022**

Bürgermeister



Rheinau, den **16. 12. 2022**

Bürgermeister



## Anhang: Pflanzenliste

### Heimische Gehölze

#### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe
- Hecken: 175 - 200 cm Höhe
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

#### Bäume

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Populus tremula  
Prunus avium  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Ulmus laevis  
Tilia cordata  
Juglans regia  
Sorbus aucuparia  
Sorbus torminalis  
Sorbus domestica  
Sorbus aria

Feldahorn  
Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Hainbuche  
Zitterpappel  
Wildkirsche  
Stieleiche  
Traubeneiche  
Flatterulme  
Winterlinde  
Walnuss  
Eberesche  
Elsbeere  
Speierling  
Mehlbeere

#### **Obstbaumarten:**

Sorbus domestica  
Morus alba  
Prunus avium- Sorten

Pyrus pyraeaster- Sorten  
Malus sylvestris- Sorten

Prunus domestica- Sorten

Speierling  
Weiße Maulbeere  
gebietsheimische Süßkirsche  
(z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)  
Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)  
gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)  
gebietsheimische Zwetschgen  
(z.B. Hauszwetschge)

#### Sträucher / Hecken

Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Prunus spinosa  
Lonicera xylosteum  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Rhamnus cathartica  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Hainbuche  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Schlehe  
Heckenkirsche  
Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
Hundsrose  
Kreuzdorn  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebiets .....	2
1.3	Bestandssituation .....	2
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	3
1.4.1	Regionalplan .....	3
1.4.2	Wohnbauflächenbedarf.....	4
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.4	Benachbarte Bebauungspläne.....	6
1.5	Planverfahren .....	6
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	11
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Bauweise.....	12
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
3.5	Stellung baulicher Anlagen .....	12
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
3.7	Verkehrsflächen.....	13
3.8	Grünflächen.....	13
3.9	Hochwasserangepasste Bauweise .....	13
3.10	Ökologische Maßnahmen.....	13
3.11	Pflanzgebote .....	14
4	IMMISIONSSCHUTZ.....	14
4.1	Gewerbelärm .....	14
4.2	Verkehrslärm in der Nachbarschaft.....	14
4.3	Verkehrslärm im Plangebiet.....	14
5	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG .....	15
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	16
6.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	16
6.2	Landwirtschaftliche Emissionen.....	17
7	GEOLOGIE .....	17
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	18
8.1	Dachgestaltung.....	18
8.2	Wandhöhe .....	18
8.3	Gestaltung un bebauter Flächen und Abfallplätze.....	19
8.4	Einfriedungen .....	19
8.5	Außenantennen und Freileitungen.....	19
8.6	Stellplatzverpflichtung.....	19
8.7	Umgang mit Niederschlagswasser.....	19
9	UMWELTBELANGE .....	20
9.1	Umweltbeitrag.....	20
9.2	Artenschutz .....	20
10	BODENORDNUNG .....	20
11	KOSTEN.....	20
12	KENNZIFFERN .....	21

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Rheinau hat ein stetiges Bevölkerungswachstums und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu aufgesiedelt. Da im Neubaugebiet „Wendlingsbühn“ keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, besteht aus Sicht der Stadt Rheinau weiterer Handlungsbedarf.

Bereits in der Vergangenheit wurden in Rheinau systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Gleichzeitig besteht in der Stadt Rheinau insbesondere von jungen Familien eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen. Ein Ziel der Stadt Rheinau ist es, weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so die Abwanderungen zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Rheinau deshalb im Stadtteil Hausgereut am südwestlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen, hier bisher unbebaute Grundstücke für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereiten und einen Lückenschluss zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet vorbereiten.

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen wie dem benachbarten Schreinereibetrieb
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

### **1.2 Lage des Plangebiets**

Der Standort befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Hausgereut. Im Osten und Südosten grenzen teilweise Wohngebäude an. Im Osten grenzt der Planbereich unmittelbar an die Lindenstraße an. Die Westendstraße befindet sich teilweise im Geltungsbereich, teilweise verläuft sie unmittelbar angrenzend. Im Norden, Süden und Westen befinden sich derzeit überwiegend landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Bestandssituation**

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Schreinereibetrieb, der eine Entwicklung nach Süden anstrebt.



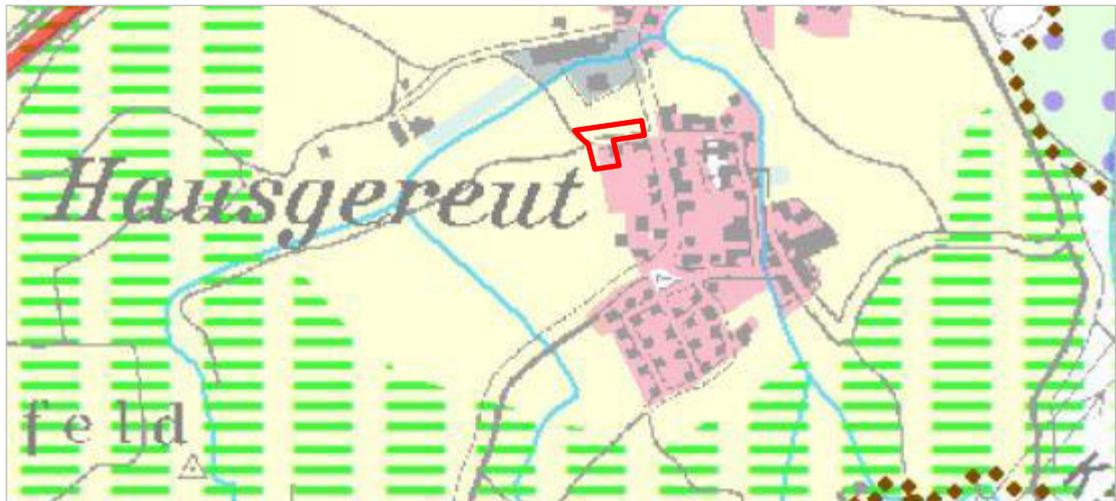
Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Geoportal LUBW)

## **1.4 Planungsrechtliche Situation**

### **1.4.1 Regionalplan**

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist Rheinau als Unterzentrum festgelegt. Auch wird Rheinau als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt (Siedlungsbereich). Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist jedoch nach Plansatz 2.4.1.2 (5) innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort (Freistett) oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.

Am östlichen Rand des Kernorts (Freistett) werden ca. 9 ha Wohnbauland auf dem ehemaligen Boschgelände und auf den angrenzenden Ackerflächen durch ein derzeit laufendes Bebauungsplanverfahren entwickelt. Da auch in den anderen Stadtteilen Rheinaus hohe Nachfrage an Wohnbauland besteht, beabsichtigt die Stadt Rheinau auch die anderen Stadtteile durch Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete zu stärken. Ziel der Stadt Rheinau ist es, in allen Stadtteilen im jeweiligen verhältnismäßigen Umfang Wohnbauland zu entwickeln. Da derzeit im Stadtteil Hausgereut Handlungsbedarf besteht, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland zu begegnen, wird diese Möglichkeit der Siedlungserweiterung und Arrondierung am westlichen Ortsrand von Hausgereut wahrgenommen.



Ausschnitt Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017)

Der Regionalplan stellt im nördlichen Teil des Planbereichs landwirtschaftliche Flächen und im südlichen Teil Siedlungsflächen (Bestand - Wohn- und Mischgebiet) dar. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sind auch die Grundsätze und Ziele des Regionalplans insbesondere zum Wohnbauflächenbedarf bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

#### 1.4.2 Wohnbauflächenbedarf

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung des unmittelbaren Bedarfs an Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung Rheinaus im Stadtteil Hausgereut, wobei auf überschaubarer Fläche anknüpfend an bestehende Siedlungsbereiche bis zur bereits ausgebauten Westendstraße im Westen bzw. zur Sichtachse zwischen der Wohnbebauung im Süden und der gewerblichen Bebauung im Norden arrondiert werden soll, um der verstärkten Siedlungstätigkeit Raum zu geben.

Als Grundsatz der Raumordnung formuliert, wird der Stadt zur Bestimmung des Flächenbedarfes im Rahmen der Siedlungsentwicklung ein Zuwachs in Höhe von 0,45 % pro Jahr eingeräumt. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen.

Hieraus ergibt sich für einen Zeitraum von 5 Jahren unter der Annahme einer Bevölkerung von 11.250 EW (2016, Statistisches Landesamt) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 253 Einwohnern. Dies entspricht bei einer Dichte von 70 Einwohnern je Hektar einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,62 ha.

In der Stadt Rheinau sind insgesamt 161 Baulücken (Stand 2013; vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan 2025 S. 181) vorhanden, die zum großen Teil bereits seit langem bebaubar wären und von Seiten der Gemeinde trotz intensiver Bemühungen nicht aktiviert werden konnten. Diese umgreifen mit einer durchschnittlichen Baulückengröße von 460 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen in einer Höhe von insgesamt ca. 7,41 ha. Für einen Zeitraum von 15 Jahren wird üblicherweise eine Aktivierungsrate von 25 % der Baulücken angenommen. Im vorliegenden Fall beträgt der untersuchte Zeithorizont lediglich 5 Jahre. Für diese Spanne wird demnach eine voraussichtliche Aktivierungsrate der Baulücken von 8,33 % angenommen. Demnach ergibt sich ein Innenentwicklungspotential durch vorhandene Baulücken von: 7,41 ha x 8,33 % = 0,62 ha.

## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 21

---

Wohnbauflächenbedarf gemäß Regionalplan	ca. 3,62 ha
Innenentwicklungspotentiale (Baulücken)	ca. -0,62 ha
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 3 ha</b>

---

Abzüglich des im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs im Süden des Plangebiets auf dem Flst.Nr. 161/1, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von ca. 0,4 ha Wohnbauland entwickelt.

Weitere Bebauungspläne der Stadt Rheinau, die gemäß § 13b BauGB aufgestellt wurden oder sich derzeit in Aufstellung befinden sind die Bebauungspläne „Am Rheinniederungskanal“ (ca. 0,4 ha Wohnbauland), „Quan“ (ca. 1,5 ha Wohnbauland), „Breitenwert“ (ca. 1,0 ha Wohnbauland) und „Weiherstraße“ (ca. 0,1 ha Wohnbauland). Die Bebauungspläne „Quan“ und „Am Rheinniederungskanal“ werden nicht mitgerechnet, da bei diesen Verfahren auf Ebene des Flächennutzungsplans ein Flächentausch vollzogen wurde bzw. vollzogen werden soll. Der Bebauungsplan „Breitenwert“ wird ebenfalls nicht mitberechnet, da dieser bereits aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte.

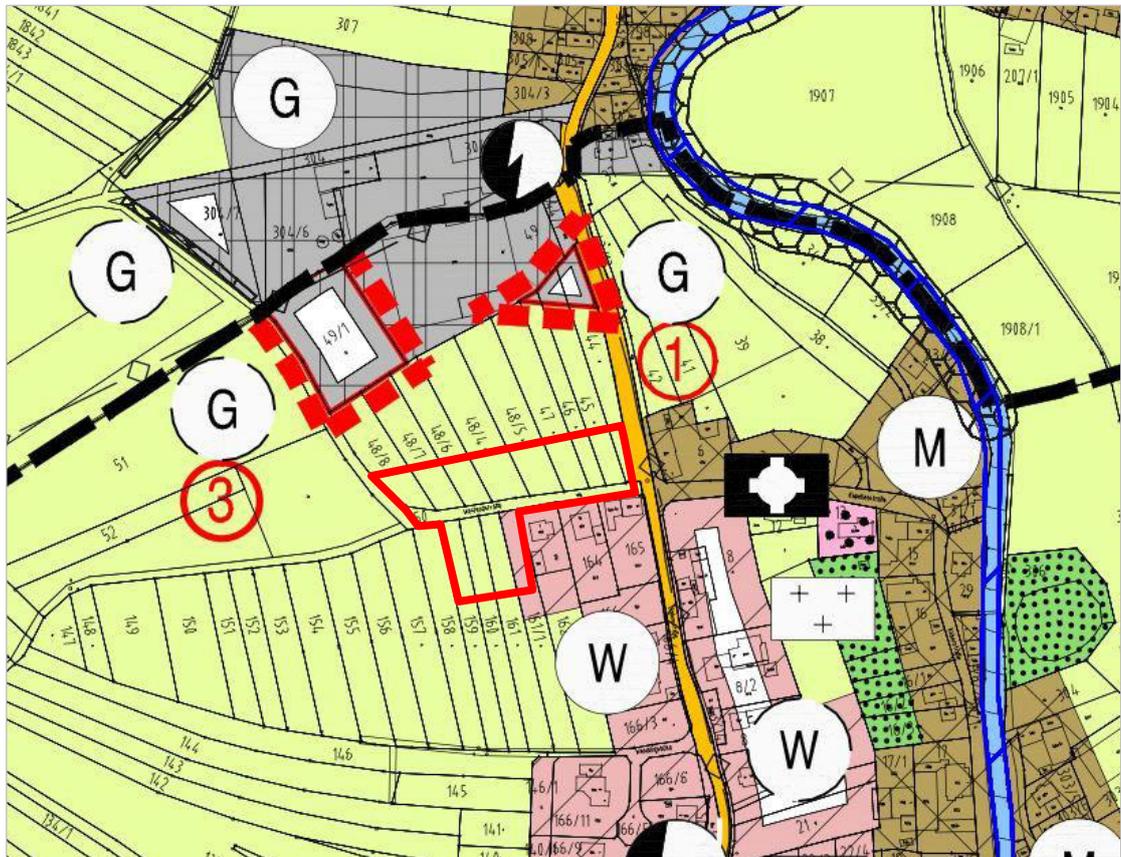
Insgesamt wird daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Westendstraße“ und dem Bebauungsplan „Weiherstraße“ in der Stadt Rheinau über den § 13b BauGB ca. 0,5 ha Wohnbauland entwickelt. Diese Größenordnung von ca. 0,5 ha entspricht der regionalplanerischen Bedarfsberechnung.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Aufgrund der Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ist mit der geplanten Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche durch weitere Wohnbebauung, die sich in das Ortsbild einfügt, diese Voraussetzung erfüllt. Ferner wird mit dem Bebauungsplanverfahren „Götzenbühn“ die Lücke nach Norden hin zum ortsansässigen Schreinerbetrieb geschlossen und ein grüner Ortsrand ausgebildet.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

#### 1.4.4 Benachbarte Bebauungspläne

Der nördlich des Plangebietes ortsansässige Schreinereibetrieb beabsichtigt sein Betriebsgelände nach Süden zu erweitern. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern und um planungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit den Bebauungsplan „Götzenbühn“ zu ändern und zu erweitern. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens würde der Geltungsbereich unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Westendstraße“ anknüpfen. Die Bebauungspläne sind entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und zum Zwecke der Vorbeugung von Nutzungskonflikten aufeinander abzustimmen. Ein sachlicher Zusammenhang zwischen den beiden Bebauungsplänen besteht nicht.

Im näheren Umkreis südlich vom Geltungsbereich befindet sich derzeit nur der gültige Bebauungsplan „Wendlingsbühn“ (Stand der Rechtskraft 06.12.1996). Es werden jedoch keine Teilbereiche des Bebauungsplanes überlagert. Weitere gültige Bebauungspläne bestehen nicht im unmittelbaren Umfeld.

#### 1.5 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2)

## BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 21

BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.761 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor, so dass nicht durch Anwendung der Kumulationsregel der Schwellenwert überschritten wird.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Ein beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Ein beschleunigtes Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dabei handelt es sich um die Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 nach dem BNatSchG, d.h. FFH- und Vogelschutzgebiete. Das Plangebiet tangiert kein Natura 2000-Gebiet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

Schließlich sind in der Umgebung des Plangebiets keine Störfallbetriebe i.S.d. Seveso-III-Richtlinie der EU vorhabenden oder vorgesehen, die besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG begründen könnten. Auch dieser Ausschlussgrund für die Anwendung von § 13a BauGB ist daher nicht einschlägig.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ist mit der Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche durch weitere Wohnbebauung, die sich in das Ortsbild einfügt, diese Voraussetzung erfüllt.

Aufgrund des Änderungsverfahrens des unmittelbar im Norden angrenzenden Bebauungsplanes „Götzenbühn“ sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit, die beiden Bebauungspläne frühzeitig aufeinander abzustimmen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren fand deshalb trotz der Durchführung nach § 13b BauGB eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 21

20.12.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“.
20.12.2017	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
08.01.2018 - 22.01.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
03.07.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
15.07.2019 - 16.08.2019	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 08.07.2019 mit Frist bis 16.08.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
26.01.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

**2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Da die im Kapitel 1.1 erläuterten Entwicklungsziele bereits in diesen städtebaulichen Entwurf eingeflossen sind, dient der städtebauliche Entwurf im Bebauungsplanverfahren auch als konzeptionelle Grundlage.

Der Entwurf greift das örtliche Siedlungsgefüge auf und erweitert es nach Norden und Westen. Zudem wird mit dem Bebauungsplanverfahren „Götzenbühn“ die Lücke nach Norden hin zum ortsansässigen Schreinereibetrieb geschlossen und ein grüner Ortsrand ausgebildet.

Die Grundstücke bieten jeweils ausreichend Raum für ein freistehendes Einfamilienhaus bzw. zwei Doppelhaushälften. Damit wird der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen.

Die Baugrundstücke können kostensparend unmittelbar über die bestehende Westendstraße erschlossen werden. Geplant ist die Westendstraße auf eine durchgängige Breite von ca. 5,0 m zu verbreitern.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 9 von 21

Eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen. Ebenso kann derzeit noch nicht gewährleistet werden, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug das nördlich angrenzenden Betriebsgeländes der Fa. Ruhsi umfahren kann. Bei geringen Entfernungen unter 100 m zwischen den für Müllfahrzeuge befahrbaren und nicht befahrbaren Erschließungsstraßen, erachtet die Stadt Rheinau es als verhältnismäßig und den betroffenen Bürgern als zumutbar an, dass die Abfallbehälter zur Entsorgung an geeigneten Sammelstellen bereitgestellt werden müssen. Daher wird im Bereich des Knotenpunktes zwischen der Westendstraße und der Lindenstraße ein Abstellplatz für Abfallbehälter auf öffentlicher Fläche bereitgehalten. Auf der Planzeichnung wird diese Fläche innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit „Müll“ gekennzeichnet.

Aufgrund der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden Heckenpflanzungen zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln als erforderlich angesehen. Die angedachten Grünstrukturen dienen zugleich als Ortsrandeingrünung.

Ebenso wird bereits im städtebaulichen Entwurf die notwendige Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagwassers berücksichtigt. Im Nordosten ist deshalb ein ca. 8 m breites Regenrückhaltebecken geplant.

Um Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem ortsansässigen Schreinereibetrieb vorzubeugen, wurde ein Mindestabstand von ca. 7 m zwischen den nördlichen Wohngebäuden und der Geltungsbereichsgrenze geplant.

**BEGRÜNDUNG**



Städtebaulicher Entwurf; Stand Offenlage (ohne Maßstab)

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind sehr flächenintensiv und würden benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zudem generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu Störungen führen würde.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 sichert eine für Wohngebiete angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung sowie günstige Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse. Zudem sichert sie die Kleinteiligkeit am Ortsrand und führt die dortige vorhandene städtebauliche Struktur fort. Darüber hinaus soll an dieser Stelle mit Rücksicht auf die freie Landschaft zielführend die Obergrenze nicht ausgeschöpft werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen kleinteilige freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen. Die Kleinteiligkeit wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sichergestellt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, die unter Berücksichtigung der Geschossigkeiten bei 9 m liegen. Die Höhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung und werden den aktuellen architektonischen und technischen Anforderungen gerecht. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die Straßenoberkante. Aufgrund der bestehenden umliegenden Straßen, an die angeschlossen wird, und dem ebenen Gelände sind die Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

### 3.3 Bauweise

Die gewachsene Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine lockere und heterogene Bebauung, wobei die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt.

Deshalb werden im Plangebiet nur Einzel- bzw. Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen. Die offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkrete Festsetzung von GRZ, GFZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch die festgesetzten großzügigen Baufenster den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

Die Baufenstertiefen gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,50 m überschreiten. Maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne). Damit werden über die Baugrenzen hinaus weitere Spielräume ermöglicht.

Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse auch bei ökonomischen Straßenquerschnitten.

### 3.5 Stellung baulicher Anlagen

Um einen klaren Straßenraum zu definieren, sollen die Hauptgebäude eine nach Süden ausgerichtete Traufständigkeit aufweisen. Um dem Bauherrn auch hier einen gewissen Spielraum zu lassen, sind Abweichungen bis zu 10° zulässig.

### 3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der Baufenster zulässig, allerdings zur Sicherung des örtlichen Erscheinungsbildes nur bis zur rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche. Für Grundstücke in Ecksituationen ist die Seite maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass mindestens eine Grundstückseite als Gartennutzung von Stellplätzen freigehalten bleibt.

Garagen- bzw. Carportöffnungen müssen zudem von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies gilt auch für parallel zur Erschließungsstraße stehenden Garagen bzw. Carports. Damit soll sichergestellt werden, dass ein vor der Garage bzw. vor dem Carport parkendes Auto nicht auf die Erschließungsstraße hinausragt. Darüber hinaus müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von 1 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch wird auch der Schutz des Ortsbilds und die Freihaltung guter Raumverhältnisse sichergestellt.

Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baufensters zulässig.

### 3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke ist aufgrund der bestehenden Westendstraße sowie durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ausreichend gesichert.

Die Westendstraße soll als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von ca. 5,0 m ausgebaut werden. Eine Wendeanlage ist nicht geplant. Die Anwohner können auf ihren privaten Grundstücken wenden. Zudem besteht ggf. die Möglichkeit einer Umfahrung über den vorhandenen Wirtschaftsweg.

Zur Abholung der Abfallbehälter wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens eine ca. 3 m<sup>2</sup> große Fläche für das Abstellen von Abfallbehältern freigehalten.

### 3.8 Grünflächen

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird planungsrechtlich ein ausreichend dimensionierter Raum für ein hydrologisch erforderliches Regenrückhaltebecken gesichert. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

### 3.9 Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebiets im HQextrem sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn (vgl. Kapitel 5).

### 3.10 Ökologische Maßnahmen

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Aufgrund des Artenschutzes ist der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt im möglichen Auswirkungsbereich des geplanten Hochwasserückhalteriums Freistett/Rheinau/Kehl des Integrierten Rheinprogramms. Entsprechende Vorsorgegrundsätze für das Bauen im Grundwasser sind zu beachten. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten natürlichen Grundwasserstandes sind daher wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

### **3.11 Pflanzgebote**

Die Anpflanzung und Pflege einer Hecke auf den privaten Baugrundstücken entlang der Grenze zu den westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient sowohl dem Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln als auch der Ausbildung eines grünen Ortsrandes. Um ein doppeltes Pflanzgebot für diese Baugrundstücke zu vermeiden, wird hier von weiteren Baum- und Strauchpflanzungen abgesehen.

Die textlich festgesetzten Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich und zum anderen zur ökologischen Gestaltung des Plangebietes.

## **4 IMMISIONSSCHUTZ**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

### **4.1 Gewerbelärm**

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die vom Schreinereibetrieb im Norden ausgehenden Lärmeinwirkungen auf die geplanten Wohngebiete ermittelt und bewertet. Insbesondere durch die Andienung auf dem Firmengelände sowie durch den geplanten Mitarbeiterparkplatz entstehen gewerbliche Schallimmissionen.

Laut den in einem Erläuterungsbericht festgehaltenen Ergebnissen können auch mit der durch den Betreiber der W. Ruhs GmbH beschriebenen künftigen Erweiterungsabsichten für den Schreinereibetrieb in Richtung Süden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.

### **4.2 Verkehrslärm in der Nachbarschaft**

Des Weiteren wurden die sich durch die Realisierung des Plangebietes ergebenden Änderungen der Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft bzw. an der Lindenstraße und der Westendstraße untersucht.

Da die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung am Tag und in der Nacht an den Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden, ergeben sich keine wesentlichen Erhöhungen der Beurteilungspegel im Sinne der 16. BImSchV. Hinsichtlich der Änderung der Lärmsituation in der Nachbarschaft sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **4.3 Verkehrslärm im Plangebiet**

Neben den Verkehrslärmänderungen für die Nachbarschaft wurden zudem die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht am Immissionsort an der Lindenstraße überschritten werden. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV sind nicht zu verzeichnen.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der schalltechnischen Untersuchung Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm für den ersten Bauplatz an der Lindenstraße empfohlen.

Im Bebauungsplan werden daher die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung) für den östlichen Rand des Plangebiets festgesetzt.

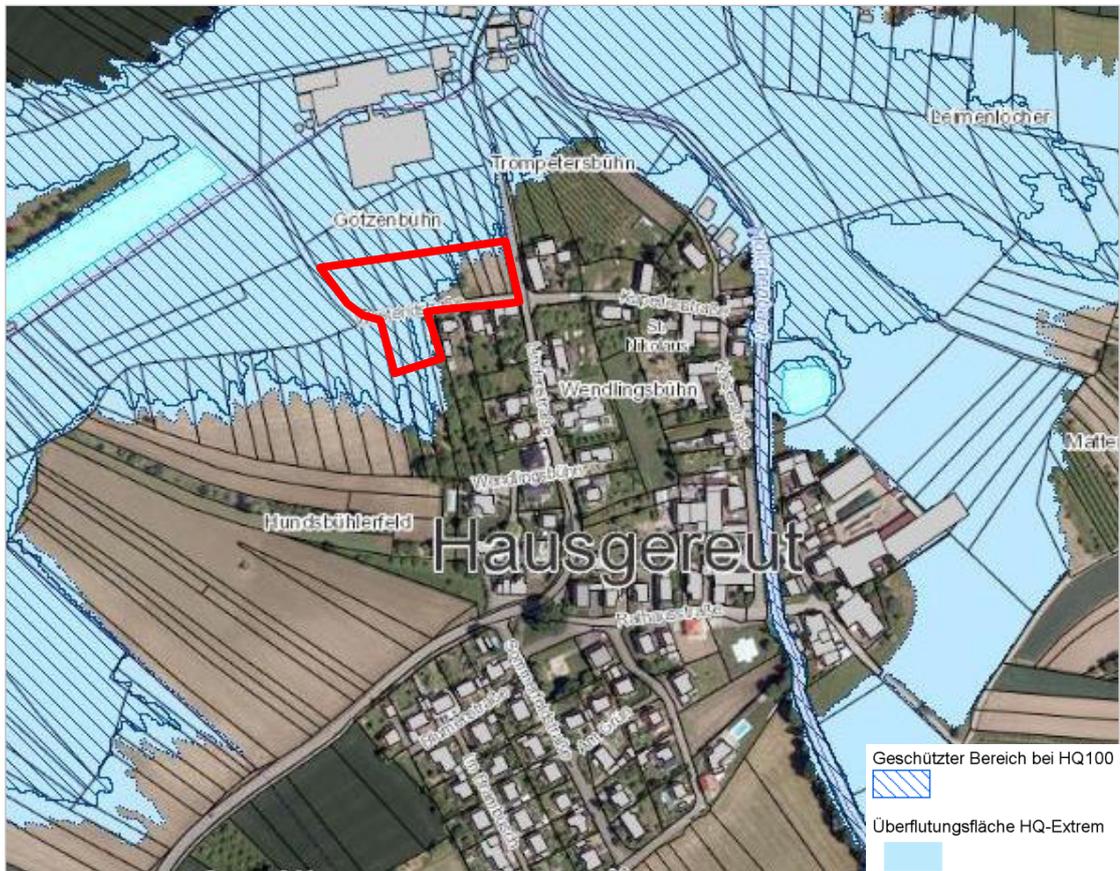
## **5 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG**

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor. Jedoch werden die Planflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die HQextrem-Linie gekennzeichnet. Der HQextrem-Bereich befindet sich auf der nordwestlichen Seite dieser Linie. Lediglich ein Teilbereich des Plangebiets im Osten ist nicht vom HQextrem betroffen (vgl. folgende Abbildung). Dass das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG liegt, wird zudem nachrichtlich in die Bauvorschriften übernommen.

Die Wohnbebauung im hochwassergefährdeten Gebiet (HQextrem) in hochwasserangepasster Bauweise wird im Abwägungsvorgang insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen. Alternative Standorte wurden geprüft und verworfen. Es handelt sich um den aus Sicht der Gemeinde günstigsten verfügbaren Standort.

Im hochwassergefährdeten Gebiet (HQextrem) sind bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass Untergeschosse, Räume, Aufzugsunterfahrten etc. sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen so zu errichten oder betreiben sind, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die private Hochwasservorsorge in der Eigenverantwortung des Bauherrn liegt.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

## 6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

### 6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 0,5 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im Stadtteil Hausgereut stehen entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bereits einen Teil des Plangebietes zu Lasten der Landwirtschaft als Wohnbaufläche dar.

Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht zu befürchten.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ein wesentlicher Teil der betroffenen Flächen nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und insbesondere der südliche Teil des Plangebietes derzeit als Streuobstwiese genutzt wird.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

## **6.2 Landwirtschaftliche Emissionen**

Südlich des Plangebiets auf den Flst.Nrn. 161/1, 161, 160 und 159 befindet sich nicht intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die überwiegend als Streuobstwiese genutzt werden. Das westlich angrenzende Flst.Nr. 158 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ebenso wird das Flst.Nr. 53 auf der gegenüberliegenden Seite der Westendstraße in Richtung Westen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden.

Auf den betroffenen an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird daher eine 2,50 m breite private Grünfläche mit einer darauf anzupflanzenden Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass die Streuobstwiese im Süden nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und dass zwischen der intensiv genutzten Fläche auf dem Flst.Nr. 53 und dem Wohngebiet eine ca. 5 m breite Straße verläuft.

Daher wird dieser Immissionsschutz, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, als ausreichend erachtet.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

## **7 GEOLOGIE**

Von Seiten des Büros für Bodengutachten Dr. Ralf Hettich aus Lichtenau wurde eine Stellungnahme über die Versickerung des Oberflächenwassers erstellt. Im Ergebnis heißt es, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers wegen des hohen Grundwasserstands und der Nähe zum Bruchgraben nicht möglich ist.

Dieses Gutachten wird von Seiten des mit der Entwässerungs- und Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüros für Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg berücksichtigt. Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei.

## 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Abfallplätzen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

### 8.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Bestand der näheren Umgebung und regeln nicht nur die Hauptgebäude, sondern zur einheitlichen Gestaltung auch die Garagen und Carports. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden, in welches sich auch Garagen und Carports integrieren.

Im Zusammenhang stehende Doppelhaushälften sind in Dachform, Dachneigung und Dachfarbe einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen. Eine Abweichung hiervon ist möglich, wenn sich die Eigentümer einigen und das Ergebnis durch Baulast gesichert wird. Kann keine Einigung erzielt werden gelten als Dachform das Satteldach, eine Dachneigung von 45° und eine graue Dachfarbe. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Bei einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach ist dessen extensive Begrünung gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll. Damit untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer oder technisch bedingte Dachaufbauten nicht begrünt werden müssen, wird die Dachbegrünung aller Dachflächen in der Summe auf mindestens 70 % reduziert.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund Ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden gehalten, weshalb sie unmittelbar am Gebäude zulässig sind. Zur Freihaltung der Gartenfläche werden sie jedoch außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

### 8.2 Wandhöhe

Um zu massive Wandhöhen zu unterbinden und den Charakter der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung zu gewährleisten, wird die Wandhöhe auf maximal 6,50 m begrenzt. Mit der Bauvorschrift zur Wandhöhe soll zusätzlich zur Gebäudehöhe vermieden werden, dass beispielsweise durch Abgrabungen unerwünscht hohe Fassaden in Erscheinung treten. Somit sind beispielsweise Wohngebäude mit Flachdach und einer Wandhöhe von 9 m, welche vergleichsweise dominant in Erscheinung treten würden, unzulässig.

Die Wandhöhe kann auch durch Anschüttungen reduziert und das Erscheinungsbild verbessert werden, weshalb die Wandhöhe auf das Geländeniveau nach Baufertigstellung bezogen wird.

Ausnahmen sind beispielsweise im Bereich von Hauszugängen und Garagenzufahrten zur barrierefreien Erschließung sinnvoll, sollten aber nur einen untergeordneten Teil der Fassade freistellen.

### **8.3 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze**

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese zu begrünen. Damit soll ein freundliches und grünes Ortsbild gesichert werden. Schottergärten sind zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbilds sowie aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Ebenso müssen zum Schutz des Ortsbildes Abfallplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

### **8.4 Einfriedungen**

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung an den jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt.

Zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Hinterpflanzungen in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene Einfriedigungen und Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

### **8.5 Außenantennen und Freileitungen**

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

### **8.6 Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll damit vermieden werden.

### **8.7 Umgang mit Niederschlagswasser**

Vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg wird ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Die darin enthaltenen Berechnungen und Bewertungen sind für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren maßgebend.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist wegen des hohen Grundwasserstands und der Nähe zum Bruchgraben nicht möglich, weshalb eine zentrale Entwässerung geplant wird.

Die ersten Berechnungen haben ergeben, dass zur Niederschlagsentwässerung ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von mindestens ca. 70 m<sup>3</sup> erforderlich ist. Zudem ist ein Drosselabfluss mit 8 l/s durch ein entsprechendes Drosselbauwerk mit Anschluss in den bestehenden Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

## **9 UMWELTBELANGE**

### **9.1 Umweltbeitrag**

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit von einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abgesehen werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt und abgewogen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten in Freiburg ein Umweltbeitrag zur Offenlage erarbeitet. Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerische Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

### **9.2 Artenschutz**

Die ökologische Bestandsaufnahme sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt durch den Dipl.-Biologen Markus Mayer, Büro für Landschaftskonzepte. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen wurden in den Umweltbeitrag aufgenommen und sind entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan durchzuführen.

Die Neuanlage von Streuobstwiesen im Umfang von 0,145 ha wird im Umweltbeitrag lediglich empfohlen. Nach Rücksprache mit dem Büro für Landschaftsarchitektur Stötzer handelt es sich tatsächlich nicht um eine artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme, sondern um eine reine Empfehlung. Da bereits ein breiter Katalog an zwingen umzusetzenden Artenschutzmaßnahmen vorliegt, wird der Empfehlung der Neuanlage von Streuobstwiesen im Umfang von 0,145 ha nicht gefolgt.

## **10 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Fortführungsnachweis erforderlich. Die Bodenordnung im überplanten Gebiet könnte ggf. durch eine vereinfachte Umlegung gemäß der §§ 80 - 84 BauGB durchgeführt werden.

## **11 KOSTEN**

Da das Plangebiet nicht an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist, entstehen neben den Kosten für das planungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten), hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschlie-

**BEGRÜNDUNG**

Seite 21 von 21

ßungsnetzes. Darunter fallen auch die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung des hydrologisch gebotenen Regenrückhaltebeckens.

**12 KENNZIFFERN**

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	4.400 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca.	280 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca.	260 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	520 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>0,55 ha</b>

Stadt Rheinau, den **28. 10. 2022**

Bürgermeister  
Michael Welsche



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 2, 79098 Freiburg  
Fon 0361/36875-0 | www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser