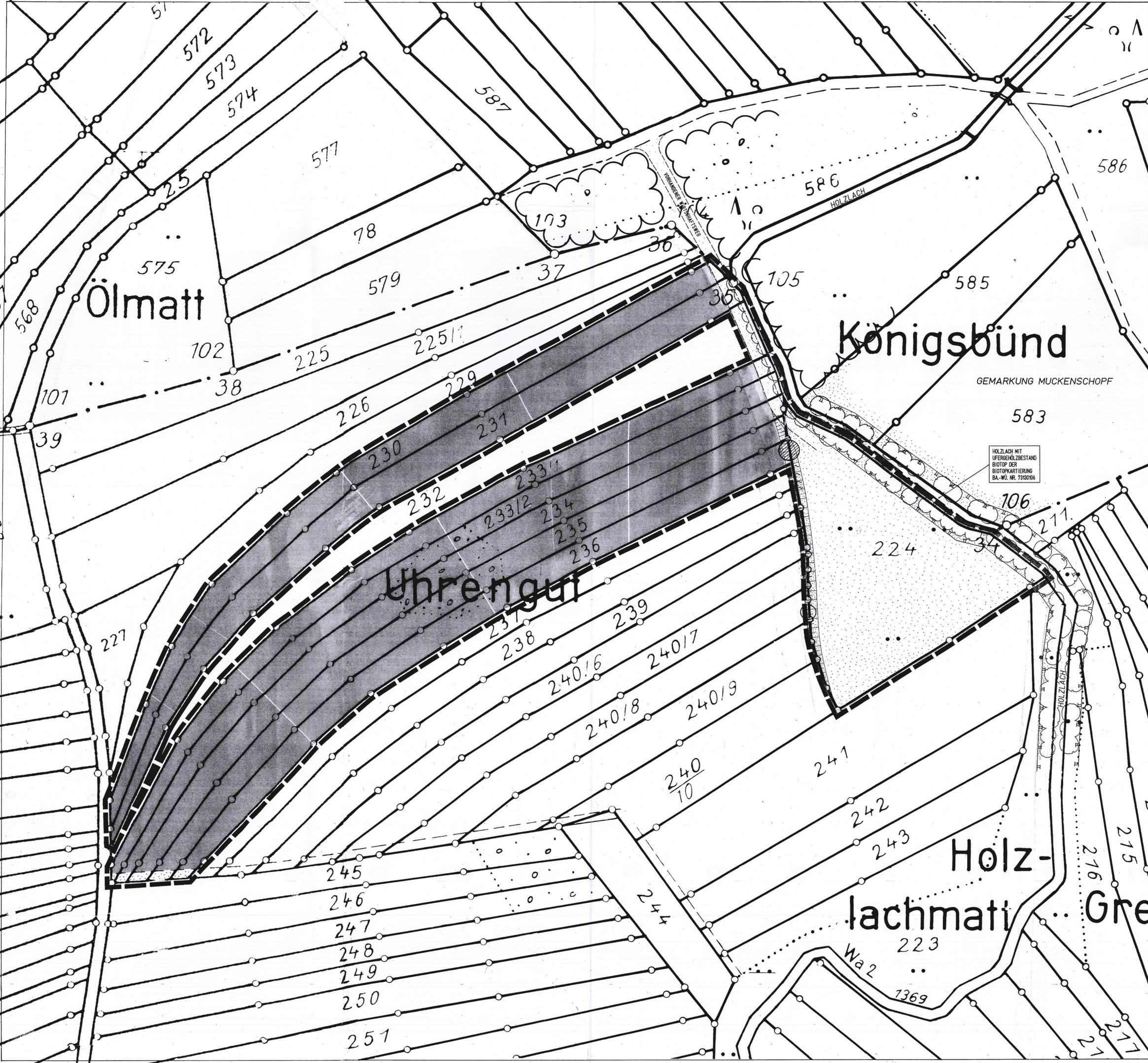




- ZEICHENERKLÄRUNG**
- GEPLANTE GEBÄUDE
 - HOFFLÄCHE/PRIV. STELLPLATZ
 - GRÜNFLÄCHE PRIVAT/OFFENTLICH
 - GRÜNFLÄCHE-VORHANDENE BOSCHUNG
 - ANPFLANZUNGEN BAUME/STRAUCHER
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

STADT RHEINAU-MEMPRECHTSHOFEN
 BEBAUUNGSPLAN
 "UHRENGUT"
 GESTALTUNGSPLAN

PLANUNGSBÜRO FISCHER		M. = 1 : 500
70100 FRIBURG, SÜNTERSTALSTR. 82, TEL. 0761/706714, FAX. 706704		
BEARBEITUNG: BU/HO	GEKENDERT: 25.04.94, 23.03.95	FERTIGUNG:
	26.06.95, 14.02.97	ANLAGE: 8
GEFERTIGT: 24.03.94	20.07.97	BLATT:



ZEICHENERKLÄRUNG

VERKEHRSFLÄCHE

WIRTSCHAFTSWEG-UNBEFESTIGT

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

ACKER

WIESE

GEHOLZSTRUKTUREN

UFERGEHOLZBESTAND

GEHOLZINSEL

LAUBBAUM

WERTVOLLE LANDSCHAFTS- UND BIOTOPSTRUKTUREN

BIOTOP (BIOTOPKARTIERUNG BA.-WÜ.)

HOLZLACH MIT UFERGEHOLZBESTAND

LAUBBAUM-EICHE

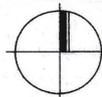
WIESENBOSCHUNG

VERKÜRZTER BOSCHUNGSBEREICH

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GRÜNDUNGSPLANES

HOLZLACH MIT UFERGEHOLZBESTAND BIOTOP DER BIOTOPKARTIERUNG BA.-WÜ. NR. 7310106

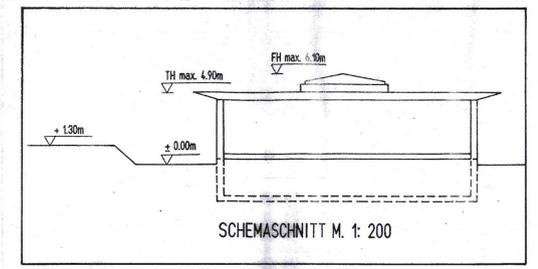
STADT RHEINAU-MEMPRECHTSHOFEN
GRÜNDUNGSPLAN
"UHREGUT"
BESTANDSPLAN ERHEBUNG MÄRZ 1994





- ZEICHENERKLÄRUNG**
- SO SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO)
NUTZUNG LT. EINSCHRIB
 - SI/Ga FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ/GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
NUTZUNG LT. EINSCHRIB
 - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
NUTZUNG LT. EINSCHRIB
 - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - PFLANZGEBOT, BAUME/STRÄUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - PFLANZBINDUNG, BRÜME/STRÄUCHER (§ Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Nr. 3 BauNVO)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - ABWEICHENDE BAUWEISE
- | | | | |
|---|---|------------------------------|--|
| 1 | 2 | NUTZUNGSSCHABLONE | |
| 3 | 4 | 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE |
| 5 | 6 | 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ | 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ |
| | | 5= MAX. FIRSHOHE FH | 6= BAUWEISE |
| | | MAX. TRAUHHOHE TH | |
- MIT BEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

SO SH. TEXT	-
0,45	-
FH 6,10 m	a
TH 4,90 m	



STADT RHEINAU-MEMPRECHTSHOFEN
BEBAUUNGSPLAN
"UHRENGUT"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 28. OKT. 2005 DER BÜRGERMEISTER
(Oberle)

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986
AM 27.10.1995

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.1986
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM 10.03.1997
BIS 11.04.1997
AM 28.02.1997

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.1986
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 28. OKT. 2005 DER BÜRGERMEISTER
(Oberle)

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.1986

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 28. OKT. 2005 DER BÜRGERMEISTER
(Oberle)

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DER HIERZU ERGANGENEN BESCHLUS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 28. OKT. 2005 DER BÜRGERMEISTER
(Oberle)

PLANUNGSBÜRO FISCHER		ORIGINAL-MASSSTAB = 1:500	
79100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 52, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24		0 5 10 15 20	
PLAN NR.	DATUM: 24.03.1994	GEÄNDERT: 25.04.94	FERTIGUNG: 6
PROJ. NR.: 0994102	BEARB.: BU/HO	28.03.95, 29.05.95	ANLAGE: 6
		26.06.95, 14.02.97	BLATT: 6
		20.07.97	

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Uhrengut" im Stadtteil Memprechtshofen

Der Stadtrat von Rheinau hat am ^{22 SEP 1997} den Bebauungsplan "Uhrengut" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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

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

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. "Zeichnerischer Teil" (mit Schemaschnitt) M. 1 : 500 | Stand: 20.07.1997 |
| 2. "Schriftliche Festsetzungen" | vom 14.02.1997 |
| 3. "Festsetzungen zur Grünordnung" mit Artenliste | vom 20.07.1997 |
| 4. "Grünordnungsplan-Maßnahmen" M. 1 : 500 | Stand: 20.07.1997 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|---|--------|------------|
| 1. "Begründung" | vom | 14.02.1997 |
| 2. "Gestaltungsplan" mit Übersichtsplan M. 1 : 10.000 | Stand: | 14.02.1997 |
| 3. "Erläuterungen zur Grünordnung" | vom | 20.02.1997 |
| 4. "Grünordnungsplan-Bestand" M. 1 : 500 | vom | 14.02.1997 |
| 5. "Standortanalyse" (Medical electronics) | | |

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4- Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 28. OKT. 2005



(Oberle)
Bürgermeister

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan "Uhrengut" der Stadt Rheinau OT Memprechtshofen (Ortenaukreis)

Im folgenden sind diejenigen Aussagen des Grünordnungsplanes zusammengestellt, die gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um an dessen Bindungswirkung teilzunehmen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Die im Grünordnungsplan als private Grünfläche Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesene 8 m breite Uferrandzone (gemessen ab Böschungsoberkante) entlang der Holzlach ist als Gewässerschutzstreifen zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Erstellung von Nebenanlagen und jegliche Art von Flächenversiegelung verboten.

Der vorhandene Ufergehölzbestand ist zu erhalten, das übrige Vorland der Holzlach ist als Wiese extensiv zu bewirtschaften.

1.2 Die im Grünordnungsplan als private Grünfläche ausgewiesene landschaftsbildprägende Böschung ist zu erhalten; jegliche Bebauung, Versiegelung oder Geländeänderung ist verboten. Die Böschung ist entsprechend den Festsetzungen 3.3 und 3.6 anzulegen und zu unterhalten.

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

2.1 Die im Grünordnungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen dienen als "Ausgleichsflächen" für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend der Festsetzung 3.7 zu bepflanzen und zu unterhalten.

Der in das Planungsgebiet einbezogene Feldweg im südwestlichen Teil der Flst.-Nrn. 233/1 bis 236 und der vorhandene Gehölzbestand im Bereich des ehemaligen Bunkers ist zu erhalten.

- 3.0 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.1 An den im Grünordnungsplan angegebenen Standorten im Bereich der zurückspringenden Gebäudeflächen sind zur ergänzenden Einbindung der Gebäude mittel- bis großkronige Laub- und/oder Obstbäume (sh. Artenliste) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen der Bäume sind zulässig.
- 3.2 Zur Einbindung der geplanten Senkrechtparker sind an den im Grünordnungsplan angegebenen Standorten zwei mittel- bzw. großkronige Laubbäume zu pflanzen (sh. Artenliste).
- 3.3 Entlang der als private Grünfläche ausgewiesenen Böschung sind heimische Laubbäume und Sträucher (sh. Artenliste) anzupflanzen und zu unterhalten. Die im Grünordnungsplan angegebenen Baumstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Bei den Anpflanzungen sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.
- 3.4 Auf dem privaten Grundstück (Flst.Nr. 224) ist je angelegter 600 m² Sondergebietsfläche 1 einheimischer Laubbaum oder Obstbaum (sh. Artenliste) zu pflanzen.
Der in sonstigen Pflanzgeboten auf dieser Fläche festgesetzte Baumbestand kann mit Ausnahme der Festsetzung 3.2 - Stellplatzbegrünung - auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- 3.5 Entlang der Flurstücksgrenze (Flst.Nr. 224 und 241) ist auf dem Flurstück Nr. 224 ein 3,5 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen Sträuchern (sh. Artenliste) zu bepflanzen und zu unterhalten.
Die nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche muß als Wiese angelegt und unterhalten werden.
Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind bei den Anpflanzungen zu berücksichtigen.
- 3.6 Im nördlichen Teil der als private Grünfläche ausgewiesenen Böschung ist an dem im Grünordnungsplan angegebenen Standort eine großkronige Eiche als Ersatz für die ursprünglich vorhandene Eiche, die im Zuge der bereits laufenden Bauarbeiten gefällt werden mußte anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.7 Die als "Ausgleichsfläche" ausgewiesenen Flst. Nrn. 230, 231, 233/1 bis 236 sind als Streuobstwiese mit heimischen Kernobstsorten auf Hochstamm (sh. Artenliste) anzulegen.
Die nicht mit Obstbäumen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.
Bei der Anpflanzung von Obstgehölzen sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen einzuhalten; desweiteren ist die Pflanzbindung (Planungsrechtliche Festsetzung 4.2) zu berücksichtigen.

- 4.0 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 4.1 Der vorhandene Ufergehölzbestand entlang der Holzlach, welcher innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche liegt, ist zu erhalten und zu pflegen. Für die notwendigen Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten ist zu sorgen.
- 4.2 Der innerhalb der Flst. Nrn. 233/1 bis 236 vorhandene Gehölzbestand im Bereich des ehemaligen Bunkers ist dauerhaft zu erhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- 1.0 Gestaltung der unbebauten Flächen
 - 1.1 Die befestigten Flächen auf dem privaten Grundstück (Flst. Nr. 224) sind auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken. Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.
Zulässige Belagsarten sind: Wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit einem Fugenanteil über 5 % der Fläche. Die befestigten Stellplätze sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen anzulegen.
 - 1.2 Der erforderliche Zufahrtsweg im Norden des Planungsgebietes westlich der Holzlach führt entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges und ist in wasserdurchlässigen Belägen zu erhalten bzw. anzulegen.
Erforderliche Wegeausbaumaßnahmen sind so auszuführen, daß die jetzige Ostgrenze des Wirtschaftsweges auch die Ostgrenze des Eingriffes durch Ausbaumaßnahmen ist und sich der Wegebau nur nach Westen auf die landwirtschaftlichen Flächen auswirkt.
- 2.0 Anlage und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche
 - 2.1 Auf den Einsatz von Torf und die Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln ist in der öffentlichen Grünfläche sowie in den Ausgleichsflächen zu verzichten.

C Weitergehende Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung

- 1.0 Anlage und Unterhaltung der Pflanzflächen im Bereich der privaten Grundstücke
- 1.1 Auf den Einsatz von Torf und die Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln sollte im Bereich des privaten Grundstückes verzichtet werden.
- 2.0 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.1 Der prägnante Ufergehölzbestand entlang der Holzlach außerhalb des Geltungsbereiches sollte erhalten bleiben und durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen geschützt werden.
- 3.0 Fassadengestaltung
- 3.1 An geschlossenen Wandflächen sollten in einem Abstand von max. 3,00 m Kletterpflanzen (sh. Artenliste) angepflanzt werden. Bei Bedarf sollten Rankhilfen angebracht werden.

D Artenliste

Festsetzungen:

1. Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken zu verwenden (sh. Planungsrechtliche Festsetzung 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6):

Heimische Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Heimische Sträucher:

Corylus avallana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

2. Die beispielhaft aufgeführten Obstgehölz-Sorten (Tafelobstsorten, alte Hochstammobstsorten) sind vorzugsweise im Bereich der "Ausgleichsflächen" zu pflanzen (sh. Planungsrechtliche Festsetzung 3.7).
Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Boskoop, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Maunzenapfel, Sonnenwirtsapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinweichsel

Pflaumen/Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge,

3. Die nachfolgenden Kletter- und Schlingpflanzen sollten zur Begrünung der geschlossenen Wandflächen verwendet werden (sh. weitergehende Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung):

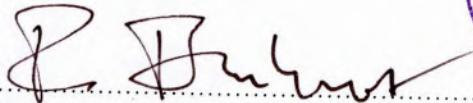
Kletter- und Schlingpflanzen:

Actinidia arguta	- Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Clematis-Sorten	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera-Sorten	- Geißblatt
Parthenocissus - Arten	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich

Freiburg, den 08.01.1995
23.03.1995
14.02.1997
07.07.1997
20.07.1997

Rheinau, den 28. OKT. 2005

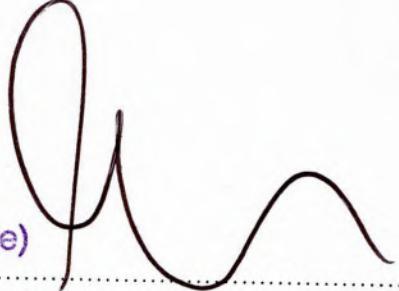
PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER ADT
GÜNTERSTALSTR. 32, 79100 FREIBURG 5



Planer



(Oberle)



Bürgermeister

ERLÄUTERUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

zum Bebauungsplan "Uhrengut" der Stadt Rheinau
OT Membrechtshofen (Ortenaukreis)

1.0 EINLEITUNG

1.1 Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Uhrengut" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Betriebes für die "Forschung und Entwicklung elektronischer Geräte für Medizin und Biologie" geschaffen werden.

Aufgrund der besonderen Lage abseits der bebauten Ortslage, der besonderen Standortbedingungen und der außergewöhnlichen Art des Betriebes wird das Baugebiet "Uhrengut" als "Sondergebiet" ausgewiesen.

Damit soll sichergestellt werden, daß die Fläche nur für diesen speziellen Betrieb in Anspruch genommen werden kann, nicht aber für andere gewerbliche Betriebe.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Uhrengut" ist erforderlich, um die durch eine zukünftige Bebauung hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden, zu minimieren, auszugleichen und gegebenenfalls durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes zu kompensieren. Darüberhinaus werden Aussagen zur inneren Durchgrünung, äußeren Eingrünung sowie zur Reduzierung der Flächenversiegelung getroffen.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt abseits der bebauten Ortslage an der Grenze zwischen den Gemarkungen von Rheinau und Muckenschopf.

Es wird im Nordosten durch den Holzlachgraben begrenzt, dessen Bachmitte die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Muckenschopf bildet. Im Süden wird das Planungsgebiet begrenzt durch die als Ackerland genutzten Flst.Nrn. 240/10, 241 und im Westen verläuft die Planungsgebietsgrenze entlang der Böschungsoberkante der dort vorhandenen Böschung.

Zusätzlich werden die Flurstücke Nr. 230, 231 und 233/1 bis 236 in den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um diese als erforderliche Ausgleichsfläche für Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,89 ha.

Die Flurstücke Nr. 224, 230, 231 und 233/1 bis 236 werden vollständig einbezogen.

Die Flurstücke Nr. 229 und 232 werden zum Teil einbezogen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist das Planungsgebiet als "landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die baulich zu nutzenden Grundstücksteile des Flst.Nr. 224 als Sondergebiet für Anlagen und Betriebseinrichtungen zur Forschung und Entwicklung von Elektronischen Anlagen ausgewiesen werden. Die Festsetzung als "Sondergebiet" soll sicherstellen, daß nur dieser Betrieb aufgrund der Standortkriterien auf diese, abseits der Ortslagen gelegene Fläche angesiedelt wird. Eine Ansiedlung anderer Betriebe ist nicht beabsichtigt.

Durch die Lage des Planungsgebietes wird mit dem Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht betroffen. Es handelt sich somit um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Die Ausweisung der Fläche soll in der eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

Landschaftsplan:

Für die Stadt Rheinau wird derzeit ein Landschaftsplan erarbeitet.

1.4 Ökologische Grundsituation

Die Stadt Rheinau, OT Membrechtshofen, gehört zur Region Südlicher Oberrhein und befindet sich nach der **naturräumlichen Gliederung** in der "Kehler - Rheinebene", einer Untereinheit der "Offenburger - Rheinebene", die mit ihrer gesamten Fläche zur naturräumlichen Haupteinheit "Oberrheinisches Tiefland" gezählt wird und die durch Niederterrassen und die Niederungen der Nebenflüsse des Rheins gekennzeichnet wird.

Bei der "Kehler-Rheinebene" handelt es sich **geomorphologisch** um eine Niederterrasse, bestehend aus würmeiszeitlichen Terrassenkiesen und -sanden meist überdeckt durch eine Schwemmlöß- oder Lößlehmauflage. Die Mächtigkeit der Schwemmlößbedeckung liegt im Mittel bei 1 - 2 m. Die eiszeitliche Kiesfüllung bildet einen mächtigen **Grundwasserleiter** mit hoher Durchlässigkeit (große Bedeutung als Grundwasserreservoir). Dazwischengelagert sind Feinsand, Schluff oder toniger Schluff. Vielfach besitzt daher die Rheinebene eine hohe Bedeutung als Lagerstätte für mineralische Rohstoffe (Kies- und Sandabbau).

Im Bereich der Niederterrasse sind Braunerde und Bänder-Parabraunerde gelegentlich Pseudogley-Parabraunerde sowie Gley-Braunerde und Pseudogley die dominanten **Bodentypen**.

Die "Kehler-Rheinebene" ist für Acker- und Feldgemüsebau sowie Grünlandnutzung sehr gut bis gut geeignet.

Die **großklimatischen Gegebenheiten** des "Südlichen Oberrheintieflandes" können wie folgt charakterisiert werden:

- hohe Jahresmittel der Lufttemperatur (9,5 - 10° C)
- niedrige Jahressummen des Niederschlages (800 - 850 mm) mit deutlichem Maximum im Juni, Juli und August (900 - 1000 mm)
- hohe Sonneneinstrahlung
- häufige Inversionswetterlagen

Unter **bioklimatischen Gesichtspunkten** sind die klimatischen Gegebenheiten der "Kehler-Rheinebene" wie die der übrigen Teile der Oberrheinebene als ungünstig zu beurteilen. Dafür spricht neben der hohen Nebelhäufigkeit, die stets starke Wärmebelastung bzw. häufige Schwüle als Kombination aus hoher Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die **potentielle natürliche Vegetation** wird in der "Kehler - Rheinebene", die zur Niederterrasse des "Oberrheinischen Tieflandes" gezählt wird in diesem Gebiet aus dem Trockenen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald gebildet.

Wichtigste Bäume und Sträucher dieser Pflanzengesellschaften sind: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*), Kirsche (*Prunus avium*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Faulbaum (*Frangula alnus*).

Der Wald ist heute meist zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung bis auf Reste gerodet.

2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1 Klimapotential

Lokalklimatisch besitzt das Planungsgebiet keine besondere Funktion. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aber grundsätzlich gute Kaltluftentstehungsgebiete.

2.2 Wasserpotential

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich eines **Regionalen Grundwasserschonbereiches**.

Nach Aussagen des Regionalplanes 1995 werden Regionale Grundwasserschonbereiche zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserreserven und der Trinkwasserversorgung aus dem Grundwasser ausgewiesen. In den ausgewiesenen Regionalen Grundwasserschonbereichen sollen keine Maßnahmen ergriffen werden, die das Grundwasser in seiner Qualität und Quantität entscheidend mindern.

Grundwasser besitzt im allgemeinen einen natürlichen Schutz, wenn ausreichend mächtige, in ihrer Beschaffenheit geeignete Deckschichten (belebte Bodenzonen und Schichten über dem Grundwasserleiter) vorhanden sind.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet; die Belange des Grundwasserschutzes bei der Trinkwassergewinnung werden aufgrund dessen nicht berührt.

Das Planungsgebiet liegt in einem Niederungsbereich westlich des Holzlachgrabens und ist durch einen geringen Grundwasserflurabstand von 1 - 2 m gekennzeichnet.

Der Holzlachgraben, ein Gewässer II. Ordnung, welcher die östliche Abgrenzung des Planungsgebietes bildet wurde 1984 im Zuge der Biotopkartierung als Biotop mit der Bewertung C (gutes Gebiet) aufgenommen. Mittlerweile wurde die Holzach im Zuge der § 24a Biotopkartierung als besonders geschütztes Biotop erfaßt.

Das Fließgewässer ist von einem dichten Gehölzstreifen gesäumt und sein ökomorphologischer Zustand kann als relativ wenig beeinträchtigt eingestuft werden. Zur Fließgewässergüte liegen uns derzeit keine Angaben vor.

Im Bereich der Böschung entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze befindet sich ein vernäßter Bereich, der wohl auf einen Stauhorizont zurückzuführen ist, über dem sich das Oberflächenwasser sammelt und im Bereich der Böschung austritt.

2.3 Bodenpotential

Der zu überbauende Bereich des Planungsgebietes (Flst.Nr. 224) wird derzeit als Grünland genutzt. Die Flurstücke Nr. 230, 231, 233/1 bis 236 liegen im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden derzeit überwiegend als Ackerland genutzt.

Nach Aussage der ökologischen Standorteignungskarte für den Landbau handelt es sich im Bereich des Planungsgebietes bzgl. der vorrangigen landbaulichen Nutzungsmöglichkeiten in Anpassung an die natürlichen Standortverhältnisse um **Flächen mit vorwiegend guter Eignung für den Ackerbau.**

Die Böden besitzen eine mittlere bis große natürliche Nährkraft und sind mittel bis tiefgründig sowie meist mäßig frisch bis mäßig wechselfrisch. Die vorherrschenden Bodenarten sind im Bereich der Grünlandflächen Lehm-böden mit Grünlandzahlen um 59; auf den Ackerflächen herrschen sandige Lehm-böden mit Ackerzahlen von 61 - 72 vor.

Die Flächen wurden nach der Flurbilanz der Einstufung "landbauwürdige Flächen mit guten - sehr guten Böden" zugeordnet.

Die Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz werden im allgemeinen sehr gut erfüllt.

2.4 Biotoppotential

Die vorhandenen Flächen im Planungsgebiet werden größtenteils als Acker und als Grünland bewirtschaftet und haben aufgrund dessen geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Höherwertig ist die entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze verlaufende Böschung, die teilweise vernäßte Abschnitte aufweist.

Sehr große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt der in der Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg aufgenommene Holzlachgraben, der die Ausprägung eines § 24a Biotopes hat.

Dieser Graben ist gesäumt von einem dichten Gehölzstreifen mit Gehölzarten wie Esche, Erle, Eiche, Weide, Hasel, Holunder, Pfaffenhütchen, Faulbaum etc. und von bachbegleitenden Hochstaudenfluren und Röhricht mit Rohrglanzgras.

Bezüglich des Biotoppotentials hat der Holzlachgraben vor allem als Feuchtgebiet und auch als Vogelschutzgebiet eine hohe ökologische Wertigkeit und bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten, die an diesen Biotoptyp gebunden sind, einen Lebensraum. Desweiteren stellt der Holzlachgraben ein wichtiges linienhaftes Biotopvernetzungsselement dar.

Innerhalb der Flst. Nrn. 233/1 bis 236 und in einer Entfernung von ca. 100 m Richtung Südwesten befinden sich desweiteren zwei ehemalige Bunkeranlagen, die von der Biotopkartierung Baden-Württemberg erfaßt und aufgrund der hohen biologischen Diversität und der Bedeutung als Vogelschutzgebiete als Biotope ausgewiesen wurden.

Ansonsten grenzen im Westen größere Ackerflächen an, die mehr oder minder intensiv genutzt werden und geringe Bedeutung für das Biotoppotential besitzen.

2.5 Landschaftsbild

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die weitab von der bebauten Ortslage liegt und von Ackerflächen und dem Ufergehölzstreifen des Holzlachgrabens begrenzt wird.

Aufgrund der isolierten Lage und der geringen Flächengröße kann die Bedeutung bzgl. der Erholungseignung als gering eingestuft werden.

Als bedeutende, das Landschaftsbild prägende Landschaftselemente im Bereich des Planungsgebietes sind die deutlich ausgeprägte Böschungskante und der östlich angrenzende Holzlachgraben mit seinen Ufergehölzen zu nennen.

3.0 KONFLIKTANALYSE

Das Planungsgebiet "Uhrengut" der Stadt Rheinau, Ortsteil Memprechtshofen läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren.

In der folgenden Übersicht werden die zu erwartenden Konfliktsituationen aufgezeigt und möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gegenübergestellt.

Beeinträchtigung durch geplante Bebauung

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigungen

Klimapotential

Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Kleinklima aus. Am Tag nehmen Stein- und Asphaltflächen, Mauern, Dächer wesentlich mehr Wärme auf als offene Flächen. In der Nacht geben sie diese gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab.

In der freien Landschaft wird dagegen ein erheblicher Teil der erhaltenen Strahlen zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers verwandt, so daß im Vergleich mit bebauten Flächen eine wesentlich geringere Erwärmung sowie Wärmespeicherung erfolgt. Die Luftfeuchtigkeit ist deshalb über offenem, bewachsenem Boden höher als über versiegeltem.

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

- Reduzierung der befestigten Flächen auf eine erforderliche Mindestgröße
- weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Bereichen mit Bäumen

Wasserpotential

Die Belange hinsichtlich des Grundwasserschutzes bei der Trinkwassergewinnung werden nicht berührt, da das Planungsgebiet in keinem Wasserschutzgebiet liegt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich eines Regionalen Grundwasserschonbereiches, der als Grundwasserreservoir große Bedeutung besitzt.

Beeinträchtigung durch geplante Bebauung

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigungen

zu Wasserpotential

Durch die geplante Bebauung und das Befestigen von Verkehrsflächen und der privaten Zufahrt und Stellplätze wird der oberirdische Abfluß von Niederschlagswasser verstärkt. Dies führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und ggf. zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels sowie zur Überlastung der Oberflächengewässer, wodurch die Gefahr von Hochwasserereignissen steigt.

Die Flächenversiegelung ist weitgehend zu minimieren. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Die Intensität der Versiegelung wird der Nutzung der Fläche angepaßt.

Zur Befestigung der Stellplätze, der Zufahrt und Wege sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die versiegelten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

Entlang der östlichen Abgrenzung des Planungsgebietes verläuft der Holzlachgraben mit einem vorgelagerten Ufergehölzstreifen, der in der Biotopkartierung Baden-Württemberg und im Zuge der § 24a Biotopkartierung aufgenommen wurde und einen relativ naturnahen ökomorphologischen Zustand aufweist.

Die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen in den vorgelagerten Uferstreifen des Holzlachgrabens werden auf ein Mindestmaß reduziert, indem ein Gewässerschutzstreifen von 8 m Breite ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.

Bodenpotential

Für die geplante Bebauung werden ca. 0,45 ha landwirtschaftliche Nutzfläche überplant, die nach der ökologischen Standorteignungskarte als Flächen mit guter Eignung für den Ackerbau eingestuft sind.

Der Konflikt - Verlust von wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche - ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu lösen. Den betroffenen Landwirten muß bei Bedarf außerhalb des Planungsgebietes Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

Durch Überbauung und Versiegelung werden die mittel- bis tiefgründigen Böden des Planungsgebietes, die eine mittlere Filter- und Puffereigenschaft besitzen und wertvoll als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind, sehr stark beeinträchtigt bzw. zerstört.

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

Beeinträchtigung durch geplante Bebauung

Biotoppotential

Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes hat der Holzlachgraben mit dem säumenden Gehölzstreifen und Hochstaudenfluren eine sehr große Bedeutung als Vogelschutzgebiet und Feuchtgebiet und besitzt die Ausprägung eines § 24a Biotopes.

Durch die Bebauung ist mit einer Beunruhigung der Lebensräume von Fauna und Flora zu rechnen.

Desweiteren ist der Böschungsbereich an der westlichen Planungsgebietsgrenze aufgrund der vernähten Abschnitte für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung.

Der innerhalb der Ausleicheisfläche vorhandene und der in ca. 100 m Entfernung liegende Bunker, die aufgrund ihrer ökologischen Vielfalt und ihrer Bedeutung als Vogelschutzgebiet für den Arten- und Biotopschutz wertvoll sind, werden zwar nicht direkt von der Bebauung betroffen, jedoch kann potentiell eine Beunruhigung dieses Lebensraumes stattfinden.

Landschaftsbild

Durch die Realisierung des Bauvorhabens wird der Allgemeinheit eine Fläche mit geringem Erholungswert entzogen. Aufgrund der isolierten Lage, weit ab von der bebauten Ortslage wird das von Naturelementen geprägte Landschaftsbild durch den Baukörper beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigung

Durch grünordnerische Festsetzungen (Ausweisungen von Grünflächen zur Sicherung und Erhaltung der Uferzone und der Böschung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) innerhalb des Baugebietes kann eine Vermeidung bzw. Minimierung der durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe erfolgen.

Desweiteren wird der Ausgleich für die entstehenden Eingriffe geschaffen durch:

- Pflanzung von einzelnen Feldgehölzgruppen entlang der vorhandenen Böschung.
- Umwandlung von intensivem Ackerland in Grünland.
- Anpflanzung von Streuobst.

Durch eine intensive äußere Eingrünung und innere Durchgrünung des Planungsgebietes und durch den Erhalt der Böschungskante und des Ufergehölzbestandes entlang der Holzlach wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den störenden Baukörper minimiert.

Ein Ausgleich bzw. Ersatz für die verbleibenden Eingriffe kann im Sinne des § 8a BNatSchG durch die vorgesehenen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung im Bereich der Ausgleichsfläche geschaffen werden.

4.0 MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich für das Planungsgebiet folgende grundsätzlichen Zielsetzungen:

- Erhalt und Sicherung des Holzlachgrabens und des vorgelagerten Ufergehölzsaumes
- Äußere Eingrünung des Planungsgebietes
- Innere Durchgrünung des Planungsgebietes
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Erhalt der landschaftsprägenden Böschung
- Ausweisung von Ausgleichsflächen

4.1 Erhalt und Sicherung des Holzlachgrabens mit vorgelagertem Ufergehölzsaum

Zur Erhaltung und zum Schutz des für den Arten- und Biotopschutz sehr bedeutenden Holzlachgrabens mit den säumenden Hochstauden und Ufergehölzen wird ein Gewässerschutzstreifen von 8 m Breite ab Böschungsoberkante als private Grünfläche ausgewiesen.

Dieser Gewässerschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten, die bestehenden Ufergehölze sind durch eine Pflanzbindung zu schützen und zu erhalten.

4.2 Äußere Eingrünung des Planungsgebietes

Im Nordosten wird das Planungsgebiet durch den bestehenden Ufergehölzsaum entlang der Holzlach eingegrünt. Durch Ausweisung eines 8 m breiten Gewässerschutzstreifens als öffentliche Grünfläche mit der Pflanzbindung - Erhaltung der bestehenden Ufergehölze wird die äußere Eingrünung durch den vorhandenen Ufergehölzsaum sichergestellt.

Die äußere Einbindung des geplanten Baukörpers nach Süden erfolgt durch Pflanzung von Gehölzgruppen entlang der Flurstücksgrenze Nr. 224/ 241.

Nach Westen wird die äußere Einbindung einerseits durch die Erhaltung und lockere Bepflanzung der vorhandenen Böschung gesichert, andererseits erfolgt eine gewisse äußere Eingrünung durch die Anlage von Streuobst auf den als Ausgleichsfläche ausgewiesenen Flurstücken.

4.3 Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Aus ökologischen und freiraumgestalterischen Gründen ist eine innere Durchgrünung des Planungsgebietes wichtig.

Das Grundgerüst der inneren Durchgrünung besteht aus

- Baum- und Strauchpflanzungen auf der nicht bebauten Grundstücksfläche
 - Baumpflanzungen zur Eingrünung und Beschattung der Stellplätze
- Um die innere Durchgrünung sicherzustellen sind je 600 m² Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Desweiteren ist für die ökologisch wertvolle Durchgrünung erforderlich, daß nur kleinflächig eine Flächenversiegelung stattfindet (sh. 4.4) und heimische Gehölze gepflanzt werden.

Aus ökologischen Aspekten ist auf den Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln zu verzichten. Wildkräuter am Wegrand und unter Gebüsch sind zu dulden, damit sich diese Flächen zu naturnahen Lebensräumen entwickeln können.

4.4 Minimierung der Flächenversiegelung

Um den durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen verursachten verstärkten oberirdischen Abfluß von Niederschlagswasser zu minimieren, ist die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten.

Bei der Befestigung der Zufahrt, der privaten Stellplätze, Fußverbindungen und Hofflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Durch die Ausweisung von Grünflächen auf dem Baugrundstück soll sichergestellt werden, daß in diesem Bereich die Erstellung von Nebenanlagen und jegliche Art von Flächenversiegelung nicht stattfindet und somit die natürlichen Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens erhalten bleiben.

4.5 Erhalt der landschaftsprägenden Böschung

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze verläuft eine markante Böschung, die durch die Festsetzung als Grünfläche vor jeglicher Bebauung, Versiegelung oder Geländeänderung gesichert wird.

Die Böschung, als bedeutendes landschaftsprägendes Element, wird mit heimischen Bäumen und Sträuchern in einzelnen lockeren Gruppen bepflanzt und dient durch den Geländeabfall der Abschirmung des Baukörpers zur freien Landschaft.

4.6 Ausweisung von Ausgleichsflächen

Zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen etc.) werden zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe, die bei der Realisierung des Sondergebietes "Uhrengut" entstehen, im erweiterten Geltungsbereich des Planungsgebietes Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) ausgewiesen. Es handelt sich dabei um die Flurstücke Nr. 230, 231 sowie 233/1 bis 236 auf denen die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind:

- Umwandlung von Acker in Grünland und Pflanzung von Obstgehölzen (alte Kernobstsorten auf Hochstamm) unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes im Bereich des ehemaligen Bunkers.

Diese Maßnahmen stellen eine gute Möglichkeit der Grünvernetzung des Baugebietes zur freien Flur dar, dienen teilweise der äußeren Eingrünung des Baugebietes und der ökologischen Aufwertung des Gebietes durch Erhöhung der Strukturvielfalt und beleben das Landschaftsbild.

5.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG lt. § 8a des BNatSchG

In Kapitel 2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG wurde dargelegt, daß es sich bei dem Planungsgebiet um eine Fläche handelt, die bisher nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird. Daher ist mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen.

Die überwiegend als Acker genutzten Flächen im westlichen Teil des Planungsgebietes (erweiterter Geltungsbereich) haben nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, wohingegen die Grünlandfläche, die bebaut werden soll als ökologisch höherwertig eingestuft werden kann. Die Flächen besitzen desweiteren bezüglich ihrer landbaulichen Nutzungseignung als wertvolle Standorte für Ackerbau und Grünlandnutzung eine mittlere - hohe Bedeutung. Des weiteren übernehmen nicht versiegelte Bodenflächen eine wichtige Regulations- und Regenerationsfunktion im ökologischen Kreislauf.

Da das zukünftige Baugebiet im Bereich des "Regionalen Grundwasserschonbereiches" liegt, ist durch eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, die bei der Überplanung der Fläche entsteht, mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Sehr wertvoll hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der in der Biotopkartierung Baden-Württemberg kartierte Holzlachgraben, der als Feuchtgebiet und Vogelschutzgebiet eine große ökologische Bedeutung besitzt.

Desweiteren wurde das Gewässer mit Ufergehölzbestand mittlerweile als § 24a Biotop kartiert.

Durch Festsetzung eines 8 m breiten Gewässerschutzstreifens ab Böschungsoberkante des Holzlachgrabens und der Erhaltung des bestehenden Ufergehölzbestandes können erhebliche Beeinträchtigungen des Holzlachgrabens und seiner Ufervegetation ausgeschlossen werden. Es ist jedoch mit einer Beunruhigung der Tierwelt insbesondere während der Baumaßnahmen zu rechnen.

Des weiteren findet eine Beeinträchtigung des relativ unberührten, nicht bebauten Landschaftsraumes durch die Erstellung des Baukörpers statt.

Zur Minimierung und als Ausgleich für die dargelegten Eingriffe, die durch die Realisierung des Sondergebietes "Uhrengut" entstehen, kann in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in Ansatz gebracht werden:

- Innere Durchgrünung des zukünftigen Sondergebietes durch Pflanzung von heimischen Laub- oder Obstgehölzen auf den nicht bebauten Grundstücksflächen.
- Äußere Eingrünung durch Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen entlang der westlich begrenzenden Böschung, entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze und durch Erhalt des vorhandenen ökologisch wertvollen Ufergehölzbestand entlang des Holzlachgrabens.
- Ausweisung von Ausgleichsflächen im Westen des Planungsgebietes (Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes) auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9a Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (sh. 4.6) durchzuführen sind, die zum Ausgleich / Ersatz der zu erwartenden Eingriffe erforderlich sind.

Freiburg, den 21.04.1994
23.03.1995
14.02.1997

Rheinau, den 28. OKT. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32, 79100 FREIBURG



.....
Planer

.....
Bürgermeister

Fertigung:
Anlage: 2
Blatt: 1-3

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Uhrengut" der Stadt Rheinau - Membrechtshofen
(Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ansiedlung eines Betriebes für die "Forschung und Entwicklung elektronischer Geräte für Medizin und Biologie" getroffen werden.

Die separate Lage des Gebietes an der Grenze zwischen den Gemarkungen von Rheinau und Muckenschopf ist erforderlich um eine Beeinträchtigung des Betriebes bzw. der hochempfindlichen elektronischen Geräte durch elektrische und magnetische Felder weitestgehend auszuschließen.

Die isolierte Lage erfordert ein erhebliches Maß an begleitenden grünordnerischen Maßnahmen um eine Einbindung des Planungsgebietes bzw. der Baukörper in den Landschaftsraum zu ermöglichen. Deshalb wird auch ein Grünordnungsplan ausgearbeitet, dessen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Diese Erschließungsmaßnahmen greifen aufgrund der isolierten Lage weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Sie liegen teilweise auf der Gemarkung Lichtenau.

Da mit der Bebauung des Gebietes in einen bisher nicht durch bauliche Anlagen "beeinträchtigten" Bereich eingegriffen wird und damit ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, werden neben Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minderung der Beeinträchtigung auf dem Baugrundstück zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen erforderlich.

Den besonderen Standortbedingungen und der außergewöhnlichen Art des Betriebes soll durch die Ausweisung der Bauflächen als "Sondergebiet" Rechnung getragen werden. Damit soll auch sichergestellt werden, daß die Fläche nur für diesen speziellen Betrieb in Anspruch genommen werden kann, nicht aber für andere gewerbliche Betriebe.

2. Standortauswahl

Bei dem anzusiedelnden Betrieb handelt es sich um die in Lichtenau ansässige Fa. medical electronics, welche die Forschung und Entwicklung elektronischer Geräte für Medizin und Biologie betreibt.

Die Geräte dienen insbesondere der Diagnose und Therapie mit ultraschwachen energetischen Feldern. Hierzu sind die Zusammenhänge zwischen den energetischen Feldern und den biologischen Auswirkungen auf den Menschen zu erforschen um die Zusammenhänge biologischer Steuerungsmechanismen analysieren zu können.

"Nur dann, wenn nicht durch künstliche Abschirmungen das natürliche Umfeld vernichtet wird, sind die Forschungsarbeiten von wirklichem Wert. Eine künstliche Veränderung des Umfeldes, wäre z.B. eine Abschirmung. Sie hätte zur Folge, daß eine Kausalität zwischen natürlichen biologischen Reaktionen und einer Unnormalität nicht unterschieden werden kann."
(Quelle: Standortanalyse medical electronics)

"Der bisherige Standort in Lichtenau ist für neue innovative Forschungsarbeit nicht mehr geeignet. Ein neuer, nach vielen besonderen Kriterien sorgfältig und aufwendig ausgewählter Betriebsstandort ist dafür nötig.

Zuverlässige und reproduzierbare Forschungsergebnisse hängen unabdingbar von einem biologisch neutralen Standort ab. Weiterhin müssen an diesem Standort viele Kriterien berücksichtigt werden, die bei normalen industriellen Forschungsarbeiten ohne Bedeutung sind.

Das ausgewählte Grundstück, sowie der geplante Bau erfüllen alle bisherigen bekannten Anforderungen. Möglichkeiten einer eventuellen sachbedingten Erweiterung sind bereits mit berücksichtigt. Es ist geplant, neben der eigentlichen Forschungs- und Entwicklungstätigkeit, auch gleichzeitig die Anwender einzeln, oder in kleinen Gruppen zu schulen. Die Anwender und Seminarteilnehmer sind überwiegend Ärzte die Naturheilverfahren bevorzugen, Heilpraktiker und z.T. Universitätsdozenten die sich auch heute bereits schon außerhalb der Schulwissenschaften betätigen. Es ist ebenfalls geplant, interessierte oder Hilfe suchende Bürger zu beraten soweit es das Sachgebiet Elektrosmog, elektromagnetische Verträglichkeit, geopathologische Störungen und ähnliches betrifft."
(Quelle: Standortanalyse medical electronics)

Bei der Standortfindung wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt. Diese Kriterien sind Voraussetzung für die Betreibung der Forschungs- und Entwicklungsabteilung für ultraschwache energetische Felder, da sie eine Beeinflussung durch künstliche oder atypische Faktoren weitgehend ausschließen.

"Physikalische Kriterien zur Standortwahl:

- Der Standort darf nicht auf einer Anhöhe liegen.
- Der Standort darf nicht an einem Berghang liegen.
- Der Standort darf nicht in einem Talkessel liegen. Diese können wie Parabolspiegel wirken.

Deshalb kommen als Standort grundsätzlich nur leichte Senkungen im Flachland in Betracht. Diese sind aber meist Feuchtraumgebiete, Biotope, Flüsse oder Bäche mit den entsprechend geschützten Uferzonen. In dem in Frage kommenden Bereich eine Senke zu finden, die aber wiederum nicht Feuchtraumgebiet ist, und Hochwasser nicht auftreten kann grenzt die Möglichkeiten bereits auf extrem seltenen Plätze ein. Schon aus diesem Grund wurde die Standortsuche während der maximalen Regen- und Hochwasserperiode aus der Luft entscheidend mitbestimmt. Die richtige Entscheidung für den Standort wurde ebenfalls durch die jüngste Hochwasserperiode bestätigt. Das Gebiet blieb trocken.

Wichtige physikalische Anforderungen an den Standort:

- Maximal mögliche Distanz zu Hochspannungsleitungen, mindestens 1 Kilometer.
- Keine Richtfunkstrecken, Radaranlagen oder Sendeanlagen in der Nähe.
- Elektromagnetische Störungen von Industrieanlagen, Mindestabstand 1 Kilometer.
- Maximal mögliche Distanz zum elektrischen Störnebel von Wohngebieten.
- Große Distanz zu magnetischen Störungen von Straßen und Autobahnen.
- Keine Eisenbahngleise und deren Spannungsführung in der Nähe. Mindestabstand 1 Kilometer.
- Funkpeilanlagen oder Luftfahrtnavigation Zivil oder Militär nicht näher als 5 Kilometer.
- Keine geopathologischen Störzonen (sogenannte Erdstrahlen).
- Kein, oder nur wenig künstliches Streulicht durch Industrie- oder Wohngebiete.
- Es dürfen keine geomagnetischen Anomalien bestehen.
- Chemische und akustische Belastung so gering wie irgend möglich."

(Quelle: Standortanalyse medical elektronik)

Der Standort am nördlichen Rand der Gemarkung von Membrechtshofen erfüllt diese Standortkriterien. Darüberhinaus kann die Erschließung der Anlage an diesem Standort realisiert werden. Hierzu wird der Ausbau des vorhandenen Erschließungsweges und die Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom) hergestellt.

Im Rahmen der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Regierungspräsidium ein Gutachten zur Notwendigkeit bzw. zur Eignung des Geländes gefordert. Dieses Gutachten wurde von Prof. Dr. med. Eduard David, Universität Witten/Herdecke, Physiologisches Institut erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, "das dafür ausgewählte Gelände ist vorbildlich" geeignet. Eine Empfehlung zur Nutzung des Baugeländes wurde ausgesprochen.

3. Übergeordnete Planung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist das Planungsgebiet als "landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die baulich zu nutzenden Grundstücksteile des FlurStr. Nr. 224 als Sondergebiet für Anlagen und Betriebseinrichtungen zur Forschung und Entwicklung von Elektronischen Anlagen ausgewiesen werden. Die Festsetzung als "Sondergebiet" soll sicherstellen, daß nur dieser Betrieb aufgrund der Standortkriterien auf diese, abseits der Ortslagen gelegene Fläche angesiedelt wird. Eine Ansiedlung anderer Betriebe ist nicht beabsichtigt.

Durch die Lage des Planungsgebietes wird mit dem Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht betroffen. es handelt sich somit um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Die Ausweisung der Fläche wird in der eingeleiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

4. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Sondergebiet umfaßt das FlurStr. Nr. 224 mit einer Fläche von ca.0,45 ha. Es wird begrenzt im Nordwesten durch den Holzlachgraben dessen Bachmitte die Gemarkungsgrenze zur Stadt Lichtenau, Ortsteil Muckenschopf, bildet, im Süden durch das als Ackerland genutzte Flur.Str. Nr. 241. Im Osten verläuft die Grenze durch die vorhandene Böschung, an welche die höher gelegenen, als Ackerland genutzten Flächen anschließen.

In Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten wurden weitere Flächen in das Planungsgebiet einbezogen um die geforderten Ausgleichsflächen für Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern.

Einbezogen werden für Ausgleichsmaßnahmen die Flst.Nrn. 230, 231 und 233/1, 233/2, 234, 235 und 236.

Zur Sicherung der Erschließung wird der vorhandene Wirtschaftsweg der das Sondergebiet von Norden her erschließt in das Planungsgebiet einbezogen. Damit liegen zusätzlich zu den Ausgleichsflächen die nordöstlichen Teilflächen der Flst. Nrn. 226, 229 und 232 innerhalb des Planungsgebietes.

5. Planung

5.1 Planungskonzept

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Außenbereich, deutlich abgesetzt von den nächstgelegenen bebauten Flächen (Memprechtshofen, Muckenschopf) sind besondere Maßnahmen zur Einbindung des Planungsgebietes bzw. der geplanten Gebäude in den Landschaftsraum erforderlich. Dabei besonders zu berücksichtigen sind die an der Grenze des Gebietes vorhandenen natürlichen Elemente - der Holzlachgraben mit den gewässerbegleitenden Anpflanzungen im Nordosten und die Wiesenböschung im Westen.

Durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes soll dieser besonderen Situation Rechnung getragen werden. Darüberhinaus werden ergänzende Festsetzungen erforderlich, die die Einbindung der Gebäude in die Landschaft unterstützen.

Entsprechend der vorliegenden Plankonzeption für das Projekt sollen aus sechseckigen Elementen bestehende Einheiten pavillonartig gruppiert werden. Die einzelnen Elemente werden zentral von einer Lichtkuppel überragt deren Firsthöhe ca. 1,20 m über das Flachdach hinausragt. Die flachen Dächer sollen sicherstellen, daß die Gebäude möglichst wenig in Erscheinung treten. Durch die Lage des Baugrundstückes unterhalb der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Böschung) tritt das Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung nicht mit der vollen Wandhöhe in Erscheinung.

Das Projekt soll in Bauabschnitten realisiert werden. Die Baugrenzen erfassen bereits die längerfristig beabsichtigten Erweiterungsmöglichkeiten im Osten.

Die Baugrenzen umgrenzen den Gebäudekomplex relativ eng, um sicherzustellen, daß zusätzliche Erweiterungen an den Rändern nicht mehr durchgeführt werden.

Da der Eingriff minimiert werden soll, wird neben der Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl auch der Anteil der zusätzlich für die interne Verkehrserschließung zu befestigenden Flächen begrenzt. Um eine Versiegelung des Bodens zu reduzieren sind die Beläge für die Verkehrsanlagen mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

Die Aussagen des zu erarbeitenden Grünordnungsplanes werden u.a. durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten übernommen. Im einzelnen werden die grünordnerischen Maßnahmen und Nutzungsbeschränkungen in den Text- und Planteil des Grünordnungsplanes (Bestandteil des Bebauungsplanes) aufgenommen.

Außer dem eigentlichen Baugrundstück (Sondergebiet) werden Ackerflächen in das Planungsgebiet mit einbezogen. Auf diesen Flächen werden Ausgleichsmaßnahmen für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes festgelegt. Die Flächen werden im "Zeichnerischen Teil" als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnet.

Ebenfalls werden die vorhandenen schutzwürdigen Landschaftsbestandteile (Uferzone, Böschungen) innerhalb des FlurStr. Nr. 224 durch die Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten bzw. Pflanzbindungen gesichert.

Der Erschließungsweg im Norden wird nur in der Breite des vorhandenen Wirtschaftsweges in das Planungsgebiet einbezogen um die Erschließung zu sichern.

5.2 Grünordnung

Die erforderlichen Grünordnerischen Maßnahmen werden im Grünordnungsplanes dargestellt u.a.:

- Schutz der Uferzonen des Holzlachgrabens
- Schutz der Böschung (Geländeabsatz)
- Sicherung der äußeren Eingrünung
- Sicherung der Inneren Durchgrünung
- Minimierung der Bodenversiegelung
- Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Überplanung der Flächen sowie für den Verlust der natürlichen Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens (z.B. Wasserspeicherfähigkeit, Puffer für Schadstoffe) durch großflächige Überbauung und Versiegelung werden in Anlehnung an § 8a Bundesnaturschutzgesetz mit dem Grünordnungsplan festgelegt.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den vorhandenen über Privatgrundstücke geführten Wirtschaftsweg von Norden aus. Da dieser Weg nicht befestigt ist, ist ein Ausbau auf einer Länge von ca 100 m bis zum Anschluß an den asphaltierten Weg auf FlurStr. Nr. 586 (Stadt Lichtenau, Ortsteil Muckenschopf) erforderlich. Die Sicherung dieser Erschließung erfolgt über den Eintrag von Geh- und Fahrrechten. Es ist nicht vorgesehen diesen Erschließungsweg als öffentliche Fläche festzusetzen. Der Ausbau muß auf der vorhandenen Trasse durchgeführt werden um eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu vermeiden.

Auf dem Baugrundstück ist der Bau eines Carports für 2 PKW und ca. 5 Stellplätzen vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz der Stadt Rheinau erfolgt durch Anschluß an die außerhalb des Planungsgebietes im Süden gelegene Wasserleitung der Gruppenwasserversorgung Honauerland. Die erforderliche Verbindungsleitung im Bereich der Ausgleichsflächen ist im Plan eingetragen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation. Die erforderliche Verbindungsleitung wird im Norden in dem Wirtschaftsweg zusammen mit den Leitungen für Strom und Telefon verlegt.

Das Regenwasser wird in den angrenzenden Bach eingeleitet.

Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wird eingeleitet.

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Leitungstrasse außerhalb des Planungsgebietes. Zum Anschluß ist die Verlegung einer Verbindungsleitungsleitung im Bereich des Erschließungsweges im Norden erforderlich.

7. Flächenbilanz

Planungsgebiet gesamt	ca. 1,89 ha
Sondergebiet	ca. 0,34 ha
Grünflächen	ca. 0,10 ha
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	ca. 1,45 ha

Innerhalb der Baugrenzen steht eine überbaubare Fläche von max. ca. 1.500 m² zur Verfügung.

Für Erschließungsanlagen (Gehwege, Fahrverkehrsflächen, Stellplätze) stehen zusätzlich max. ca. 700 m² zur Verfügung.

8. Kostenschätzung

Zur äußeren Erschließung des Gebietes erforderlich werden voraussichtlich:

Straßen- und Wegebau		
ca. 500 m ²	á DM 150,--	ca. DM 75.000,--
Wasserversorgung		ca. DM 50.000,--
Kanalisation		ca. DM 120.000,--
Stromversorgung		ca. DM 30.000,--

Zusätzliche Kosten fallen durch die erforderlichen Anpflanzungen im Bereich des Planungsgebietes und die Anlage der Ausgleichsflächen an.

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

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

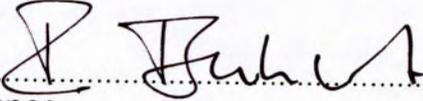
Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

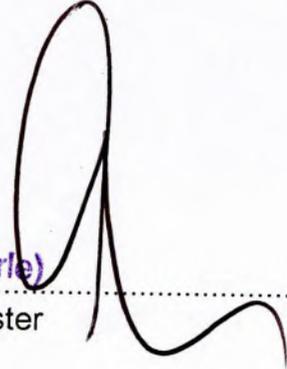
Freiburg, den 21.06.1995
geändert: 14.02.1997

Rheinau, den 28. OKT. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG


.....
Planer




.....
Bürgermeister

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Uhrengut" der Stadt Rheinau - Memprechtshofen
(Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes" sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig,

 - die der Erforschung, Entwicklung und Produktion von elektronischen Geräten unter Nutzung von schwachen elektrischen Feldern dienen,
 - zur Diagnostik und Therapie der Patienten mit schwachen elektrischen Feldern
 - zugehörige Unterbringungsmöglichkeiten für Patienten
 - zugehörige Schulungs- und Verwaltungsräume
 - darüberhinaus sind max. 2 Wohnungen (Hausmeister/Aufsichtspersonal) zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt gemäß der Eintragungen im Plan.

Abweichend von § 19 Abs. 4, Satz 2, darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten anzurechnenden Grundflächen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische Anlagen) die GRZ um max. 44% überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.B.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.2.1 Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bzw. der Oberkante der Dachaufkantung bei Flachdächern) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die das natürliche (bestehende) Gelände im Bereich der Erschließungsfläche (Eingang).
- 2.2.2 Die Gesamthöhe der Gebäude (First) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche (bestehende) Gelände, im Bereich der Erschließungsfläche (Eingang).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
 - a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Gesamtlänge zulässig.
 - 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den "Flächen mit Pflanzgeboten/Pflanzbindungen" und den "Grünflächen".
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan ausgewiesenen "Flächen für Stellplätze" zulässig.
Garagen oder Carports (Überdachungen) sind nur innerhalb der im Plan ausgewiesenen "Flächen für Garagen" zulässig.
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume und die "Flächen für Anpflanzungen" sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

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

Auf den festgesetzten Pflanzbindungen für Einzelbäume und den "Flächen mit Pflanzbindungen" sind die vorhandenen Anpflanzungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu erhalten bzw. zu ergänzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Teilflächen der Flst. Nrn. 230 bis 235 werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger bzw. des Flst. Nr. 224 belastet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Die Baukörper sind durch gestalterische Maßnahmen - auch die farbliche Gestaltung - möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einzupassen. Glänzende oder reflektierende Materialien als Verkleidung der Außenwände sind nicht zulässig.

- 1.2 Dachgestaltung

Die Dachneigungen sind unter Einhaltung der festgesetzten First- und Traufhöhen auszuführen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

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

2.2 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes auf ein Minimum zu beschränken.

C Hinweise

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen: §§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG, VAwS

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

Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn oberirdische Anlagen aus Sicherheitsgründen nicht möglich sind.

Rechtsgrundlage: VAwS (Verordnung über Anlagen wassergef. Stoffe)

Im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen, oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

2. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Der mittlere Grundwasserstand liegt gemäß dem Grundwassergleichenplan bei ca. 125,70 m + NN.

Das vorhandene Geländeniveau beträgt ca. 127,60 - 127,80 m + NN.

Gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg bestehen keine Bedenken gegen das Eingreifen von Bauteilen (geplante Unterkellerungen) in das Grundwasser bei einer Ausbildung als "Weiße Wanne".

3. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Planungsgebiet und auf dem Baugrundstück zu belassen und zur Angleichung des Gebäudes oder zur Geländemodellierung zu verwenden. Überschuß an Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub und Mutterboden darf nicht wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu melden.

4. Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit großen Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erheblich Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
8. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.

5. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen der Gemeinde keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten.

Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6. Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg zu koordinieren. Die Deutsche Telekom AG ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren. Zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten müssen auch bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

7. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zutage treten, ist die Archäologische Denkmalpflege (LDA-Außenstelle Freiburg) gemäß § 20 DSchG umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

8. Untergrund

Im Planungsgebiet bildet mächtiger Kies den Untergrund.

9. Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Verfahren bzgl. der Kanalisation durchzuführen.

10. Bauschutzbereich

Das Gebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen Flugplatz Söllingen. Die Beschränkungen nach dem Luft VG sind zu beachten.

Freiburg, den 23.03.1995
ergänzt: 21.06.1995
geändert: 14.02.1997

Rheinau, den 28. OKT. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....
Planer

.....
Bürgermeister