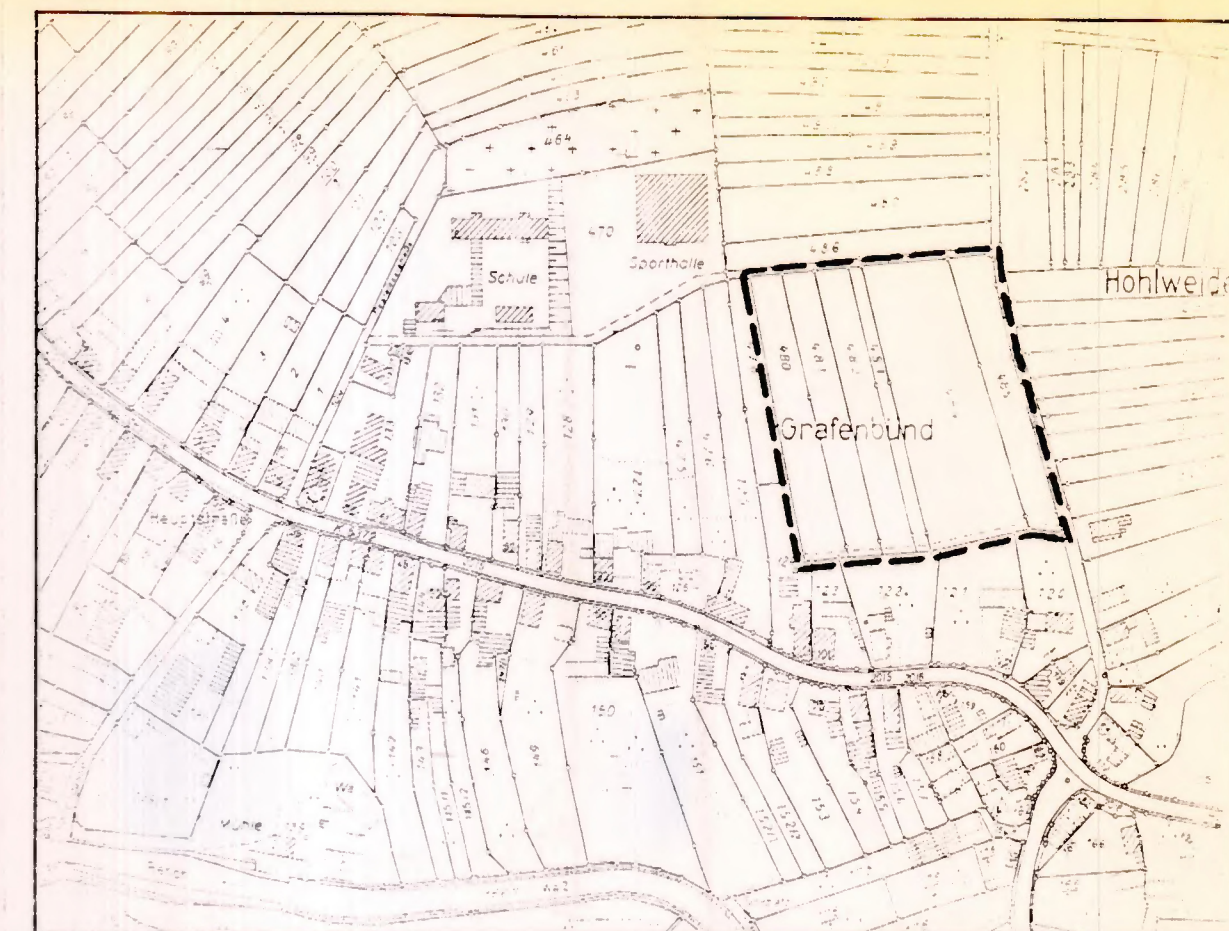




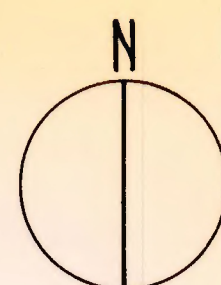
ÜBERSICHTSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

	GELTUNGSBEREICH
	BEBAUUNG
	VERKEHRSSTRASSE
	FUSS-/RADWEG
	WOHNSTRASSE/MISCHNUTZUNG
	P = PARKEN
	GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
	GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT
	GRÜNFLÄCHEN PRIVAT + ÖFFENTLICH
	ANPFLANZUNG
	HOFFLÄCHE PRIVAT
	TRAFOSTATION (FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN)

RHEINAU MEMPRECHTSHOFEN
 BEBAUUNGSPLAN
 "GRAFENBÜHND"
 GESTALTUNGSPLAN



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU HUSSERL + FISCHER
 GÜNTERTALSTR. 32, 78 FREIBURG RUF 0761/706714

M: 1:500

BEARBEITUNG: BU / HO

GEZÜNDERT: 2.1.89
 5.6.89

FERTIGUNG:

ANLAGE:

PLATT:

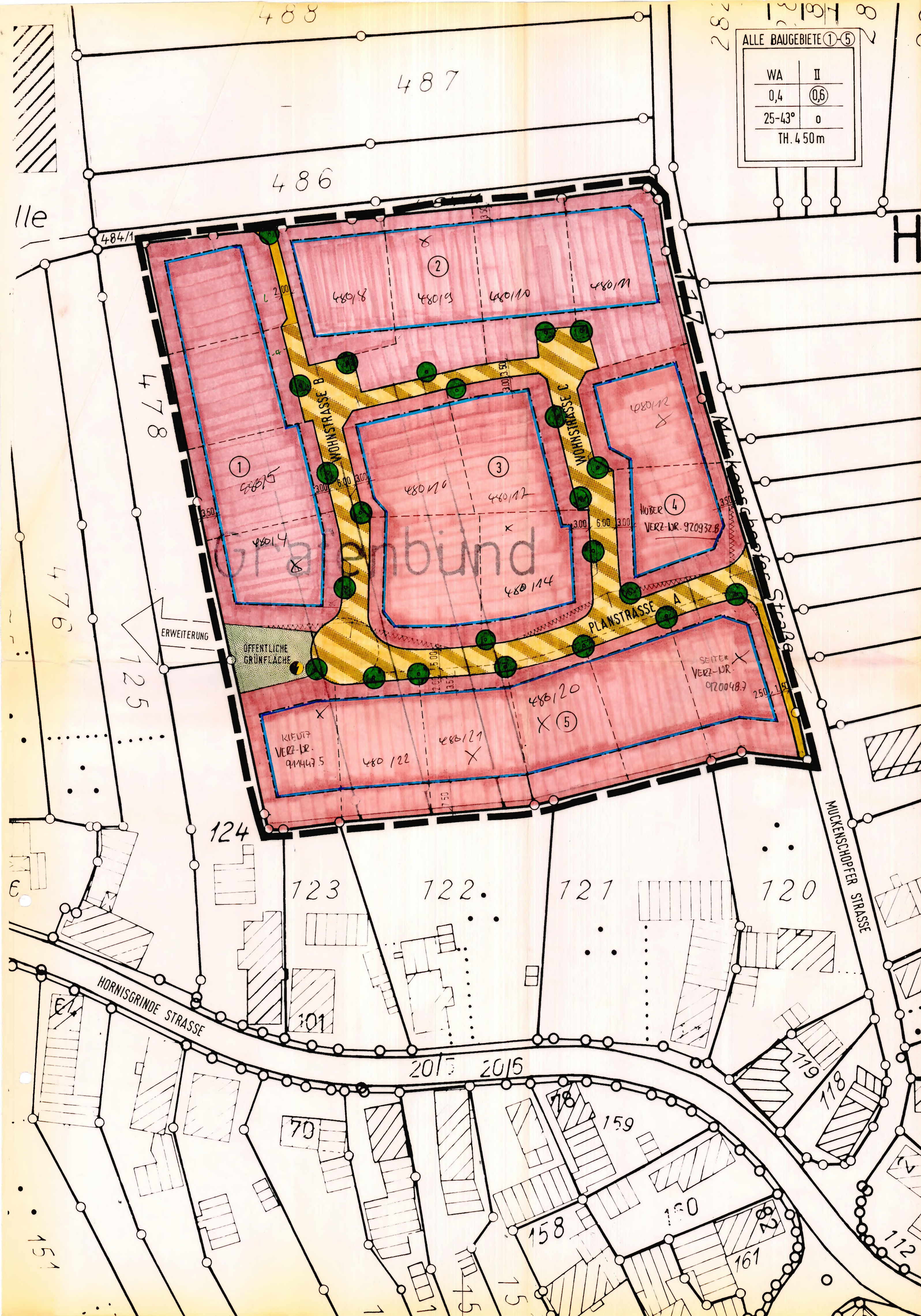
1

5

1

GEFERTIGT: 8.12.88

Husen



ALLE BAUGEBIETE ①-⑤	
WA	II
0,4	0,6
25-43°	0
TH. 450m	

ZEICHENERKLÄRUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BAUNVO)
- GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1, NR. 15 BAUGB)
- FAHRVERKEHRSFLÄCHE (§ 9, ABS. 1, NR. 11 BAUGB)
STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
- GEHWEG/RADWEG (§ 9, ABS. 1, NR. 11, BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9, ABS. 1, NR. 11 BAUGB)
- SICHTFLÄCHE VON JEDLICHER NUTZUNG UND VON BEPFLANZUNG ÜBER 0,8 M HÖHE FREIHALTEN (AUSGENOMMEN: HOCHSTÄMME) (§ 9, ABS. 1, NR. 10 BAUGB)
- PFLANZGEBOT, BÄUME/STRÄUCHER (§ 9, ABS. 1, NR. 25A BAUGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9, ABS. 1, NR. 12, 14 BAUGB)
ELEKTRIZITÄT
- BAUGRENZE (§ 9, ABS. 1, NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- BAUWEISE (§ 9, ABS. 1, NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
- 0 OFFENE BAUWEISE
- NUTZUNGSSCHABLONE
- 1 2 1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 3 4 3 = GRUNDFLÄCHE GRZ 4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- 5 6 5 = DACHNEIGUNG 6 = BAUWEISE
- 7 7 = HÖHENFESTSETZUNGEN, TH = TRAUFGHÖHE (SH. TEXT)
- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT

RHEINAU MEMPRECHTSHOFEN
BEBAUUNGSPLAN
"GRAFENBÜND"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 12. JUNI 1990

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 12. JUNI 1990

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 12. JUNI 1990

ANGEZEIGT

NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.86

AUSFERTIGUNG

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

RHEINAU DEN 12. JUNI 1990
BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
RHEINAU DEN 12. JUNI 1990

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU HUSSERL + FISCHER
GÜNTERTALSTR. 32, 78 FREIBURG RUF 0761/70714

BEARBEITUNG: BU / HO

GEÄNDERT:

GEFERTIGT: 2.6.89

GEÄNDERT:

FERTIGUNG:

ANLAGE:

PLATT:

M: 1:500

Bebauungsplan genehmigt
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Beschluss vom 1.8. Juli 1990



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
Bauaufsichtsbehörde

Min

Fertigung: 1
Anlage: 1
Blatt: 1-2

S a t z u n g

LB0 83 / BauNVO 77

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

Der Stadtrat von Rheinau hat am **21. MAI 1990** den Bebauungsplan "Grafenbühnd" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LB0) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL S. 770)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBL S. 578)

§ 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. dem "Zeichnerischen Teil" | M. 1:500 Stand: 02.06.1989 |
| 2. den "Schriftl. Festsetzungen" | vom 06.06.1989 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. "Begründung" | vom 06.06.1989 |
| 2. Gestaltungsplan | M. 1:500 Stand: 05.06.1989 |
| 3. Merkblatt zum Bauen im militärischen Bauschutzbereich | |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, 12.6.90



.....
Bürgermeister

(Oberle)
Bürgermeister

~~Bebauungsplan~~ ~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 18. JULI 1990



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Bauordnungsbehörde -

[Handwritten signature]

(ehedO)
Brigadier



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Grafenbühnd" im Stadtteil Memprechtshofen
der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Plangebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1. - 5. BauNVO (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung ist wahlweise parallel oder senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen anzuordnen.

5. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

...

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, spielende Kinder, Fahrzeugverkehr und ruhendem Verkehr vorzusehen. Der Bereich ist zu begrünen und zu möblieren. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

8. Grünflächen

8.1 Die öffentliche Grünfläche im Westen des Planungsgebietes dient als öffentliche Reservefläche für künftige Erweiterungen. Sie ist gärtnerisch anzulegen.

8.2 Die straßenbegleitenden Grünflächen (Anpflanzungen) werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

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

9.1 Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und auf einigen Privatgrundstücken sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume (wie z.,B. Ahorn, Linde, Kastanie) anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind dabei zulässig.

9.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Zusätzlich sind auf jedem Baugrundstück, das an den im Norden gelegenen Wirtschaftsweg und die Muckenschopfer Straße grenzt, mindestens 2 großkronige einheimische Laub- oder Obstbäume in einem Abstand von bis zu 5 m (gemessen vom Rand des Planungsgebietes) anzupflanzen.

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

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen

1.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird mit maximal 4,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

1.2 Bei Doppelhäusern und bei Gebäudegruppen sind die Traufhöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Fassaden

2.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte Farben bzw. pastellierte zu verwenden.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Zulässig sind Dachneigungen von 25° - 43°.

2.2.2 Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

2.2.3 Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

2.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,0 m betragen. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mindestens 36° zulässig.

2.2.5 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

2.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 1,0 m über OK-Gehweg zulässig. Die Einfriedigungen sind als lebende Hecke (z.B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun, der zu begrünen ist, auszuführen.
- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.
- 3.3 Die von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (ausgenommen Hochstämme).

C Hinweise

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkannister) 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.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Grundwasser

Bei allen baulichen Maßnahmen insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebsicherheit!) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Fernmeldeamt Offenburg zu koordinieren. Das Fernmeldeamt ist über geplante Maßnahmen rechtzeitig zu informieren.

Bodenfunde

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

Bauschutzbereich des Flugplatzes Söllingen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Söllingen. Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V vorzulegen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des "Merkblattes für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches" zu beachten. Die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG ist genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Freiburg, den 21. MAI 1993

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

..... R. Buser
Planer

Rheinau, den 21. MAI 1993



.....
Bürgermeister

..... (Oberle)
Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 18. JULI 1990



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

0897 IAM J S

0897 IAM J S



[Handwritten signature]

Begründung

zum Bebauungsplan "Grafenbühnd" im Stadtteil Membrechtshofen
der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grafenbühnd" ist erforderlich, um den Bedarf an Bauplätzen im Stadtteil Membrechtshofen der Stadt Rheinau decken zu können. Der Bedarf resultiert in erster Linie aus dem Eigenbedarf. Vor der Aufstellung dieses Planes wurden in Voruntersuchungen alternative Planungsgebiete geprüft. Dabei wurde festgestellt, daß im Gewann Grafenbühnd die günstigsten Bedingungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen und der Verfügbarkeit der Grundstücke gegeben sind.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Membrechtshofen zwischen der vorhandenen Bebauung längs der Hornisgrindestraße und der neuen Mehrzweckhalle. Die geplante Bebauung kann somit den Ortssetter von Membrechtshofen in diesem Bereich abrunden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine sinnvolle aufeinander abgestimmte Bebauung des Gebietes zu gewährleisten.

2. Übergeordnete Planung

In dem genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau sind die vorgesehenen Bauflächen noch nicht ausgewiesen. In der derzeit im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Planungsgebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Träger öffentlicher Belange stimmten dieser Ausweisung bereits grundsätzlich zu.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,7 ha. Es wird begrenzt im Norden durch den Wirtschaftsweg auf Flst.-Nr. 484/1, im Osten durch die Muckenschopfer Straße. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an die Flst.-Nrn. 478, 124, 123, 122, 121 und 120.

Das Planungsgebiet umfaßt damit die Flst.-Nrn. 480, 481, 482, 483, 484 und 485.

...

4. Derzeitige Nutzung - Topographie - Grundwasser

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Gebiet an die rückwärtigen Gartenflächen der nördlich der Hornisgrindestraße gelegenen Grundstücke.

Westlich grenzen private Gärten und Wiesen an das Planungsgebiet. Die Muckenschopfer Straße im Osten erschließt bereits einige östlich angrenzende Grundstücke.

Das Gelände ist eben, so daß bei der Bebauung topographische Schwierigkeiten auszuschließen sind. Prinzipiell ist mit einem relativ hohen Grundwasserstand zu rechnen, so daß evtl. bauliche Maßnahmen bei den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden müssen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine ökologischen Systeme anzutreffen, die einer gewissen Unterschutzstellung bedürfen.

Das Planungsgebiet liegt tiefer als die angrenzenden Verkehrsflächen. Dies ist insbesondere bei der Planung der Oberflächenentwässerung (Regenwasser) zu berücksichtigen.

5. Planungskonzept

Bebauung und Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Muckenschopfer Straße aus über eine Stichstraße (Planstraße A) mit einer Gesamtbreite von ca. 7,00 m, die in einer Wendeplatte mündet. Ein separater Gehweg wird nicht ausgewiesen, da insgesamt lediglich ca. 20 Grundstücke erschlossen werden. Am südlichen Fahrbahnrand wird ein 2,00 m breiter Streifen durch Markierungen (z. B. Pflasterstraßen) abgetrennt. Auf ihm werden Baumanpflanzungen vorgenommen. Darüberhinaus dient er der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Von dieser Haupteerschließungsstraße führen zwei als Wohnstraßen ausgewiesene Stichstraßen (Wohnstraße B und C) nach Norden. Sie münden in einer kleinen Platzfläche (Wendemöglichkeit für Fahrzeuge), um welche sich die Baukörper gruppieren. Auch in diesen Wohnstraßen ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Zwischen den Platzflächen am Ende der Wohnstraßen B und C wird ein Verbindungsweg angelegt, der auch von Fahrzeugen (z.B. Müllfahrzeug) befahren werden kann, um zu vermeiden, daß die Platzflächen als Wendemöglichkeiten für LKW zu dimensionieren sind.

Da es sich um ein relativ kleines Baugebiet handelt, können alle Straßen im Planungsgebiet die Funktion von befahrbaren Wohnwegen erhalten. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen einer zu erstellenden Detailplanung.

Längs der Muckenschopfer Straße wird bis zur Einmündung der Planstraße A ein straßenbegleitender Fußweg angelegt.

Zu dem im Norden gelegenen Wirtschaftsweg wird ein Fußweg angeordnet, um für Fußgänger und Radfahrer Umwege - bedingt durch das Stichstraßensystem - zu vermeiden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen werden auf den einzelnen Grundstücken angeordnet.

Die Festlegung der Baugrenzen und die im Gestaltungsplan vorgeschlagene Anordnung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken sollen eine Ausnutzung der Sonnenenergie grundsätzlich ermöglichen (z. B. durch Wintergärten, Glashäuser, Sonnenkollektoren, Grundrißkonzeption etc.). Deshalb wurden auch keine Hauptfirstrichtungen für die einzelnen Gebäude vorgeschrieben. Je nach Konzeption kann diese unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung (passiv oder aktiv) der Sonnenenergie von den Bauherren frei gewählt werden.

Im gesamten Planungsgebiet wird entsprechend dem Bedarf eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen 2-geschossigen Bauweise in Verbindung mit einer Begrenzung der Traufhöhe von 4,50 m ermöglicht den weitgehenden Ausbau des Dachgeschosses unter Beibehaltung eines insgesamt 1 1/2-geschossigen Erscheinungsbildes.

Am westlichen Rand des Planungsgebietes wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Damit wird sichergestellt, daß bei einer langfristig möglichen Bebauung der westlich angrenzenden Flächen eine Verkehrsverbindung in dieses Erweiterungsgebiet geschaffen werden kann.

Längs der Verkehrsflächen im Norden und Osten ist auf den privaten Grundstücken die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen längs der Straßen vorgesehen. In Verbindung mit Festsetzungen zur Ausbildung der Einfriedigungen wird damit die äußere Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft unterstützt.

Auf die Anlage eines dichten Gehölzstreifens (5,0 m Immissionsschutzstreifen) wird zugunsten einer aufgelockerten Eingrünung verzichtet, um nicht den Eindruck einer kleinen Waldung entstehen zu lassen - zumal mit einem derartigen Gehölzstreifen eine merkliche Verbesserung des Immissionsschutzes nicht erreicht werden kann.

Im Süden wird mit der Baugrenze ein Abstand von mindestens 28,0 m zur bestehenden Bebauung längs der Hornisgründestraße eingehalten, um eine räumliche Trennung des Neubaugebietes zu dem historischen Gefüge des Ortsetters zu erhalten.

Pflanzgebote (Einzelbäume) werden im Bereich der Wohnstraßen B und C auf den öffentlichen Flächen ausgewiesen, um den Charakter der verkehrsberuhigten Wohnstraßen zu unterstreichen. Auch in der Planstraße A ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Zusätzlich sind zur räumlichen Fassung der Straßenräume einige Einzelbäume auch auf den Privatgrundstücken anzupflanzen.

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes werden Flächen für spielende Kinder bereitgestellt. Es ist vorgesehen, nach Abbruch der alten Turnhalle in dem Bereich hinter dem Rathaus einen Kinderspielplatz anzulegen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Nähere Untersuchungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Für die kanaltechnische Erschließung wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen wie bisher sichergestellt ist.

Die Entwässerung erfolgt in Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in der Muckenschopfer Straße an die vorhandene öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt außerhalb des Planungsgebietes (in Verlängerung des Wirtschaftsweges) über einen noch anzulegenden offenen Graben östlich des Planungsgebietes. Dieser mündet in den Holzlachgraben (Vorfluter).

Die Wasserversorgung für das Baugebiet wird durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Im Westen des Planungsgebietes könnten geringe Aufschüttungen von max. 0,50 m erforderlich werden, um das Oberflächenwasser sicher ableiten zu können. Dies muß im Rahmen von weiteren Detailplanungen noch überprüft werden.

Für die niederspannungsseitige Stromversorgung des Planungsgebietes ist ein Kabelnetz vorgesehen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,64 ha	100,0 %
Wohnbaufläche (WA)	ca.	1.41 ha	86,0 %
Verkehrsfläche (mit Verkehrsgrün)	ca.	0,2 ha	12,2 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,03 ha	1,8 %
Anzahl der Bauplätze	ca.	20 Stück	
Durchschnittliche Bauplatzgröße	ca.	700 m ²	

8. Kostenschätzung

Straßenbau	ca.	245 lfm à DM 925,00 = DM	227.000,--
Abwasser	ca.	245 lfm à DM 900,-- = DM	221.000,--
Wasser	ca.	245 lfm à DM 210,-- = DM	52.000,--
Vorflut		pauschal = DM	10.000,--
Vermessung		pauschal = DM	35.000,--
Beleuchtung	ca. 15	St. à DM 3.000,00 = DM	45.000,--
Begrünung		pauschal = DM	15.000,--
Sonstiges (Nebenkosten)		= DM	85.000,--
Gesamt		ca. DM	690.000,--
		=====	

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

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 06.06.1989

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

.....
Planer

Rheinau, den **21. MAI 1990**



.....
Bürgermeister

(Oberle)
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 18. JUL 1990



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Bauaufsichtsbehörde —

[Handwritten signature]

SEIT 1. JAN. 1990

(Offener)
Bürgermeister



[Handwritten signature]

Wehrbereichsverwaltung V

- militärische Luftfahrtbehörde -

Fertigung: 1

Anlagen: 6

Blatt: 1

Stuttgart, 10. 11.88
Tel. (0711) 2504 - 294
Vermittlung 2504 - 1
BwFwKz 5223 -

Löwentorzentrum
Heilbronner Straße 186

Postanschrift:
Postfach 10 52 65
7000 Stuttgart 10

M E R K B L A T T

für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches

Die luftfahrtrechtliche Zustimmung zu Bauvorhaben innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches gem. §§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 10.01.59 (BGBl I S. 9) sowie die baurechtliche Genehmigung durch die Baurechtsbehörde schließen nicht die Genehmigung zur Errichtung von Baustelleneinrichtungen, insbesondere die Aufstellung von Baukränen, Baumaschinen usw., die die genehmigungspflichtige Höhe im jeweiligen Bereich eines Bauschutzbereiches überschreiten, ein.

In diesem Falle ist allein die Wehrbereichsverwaltung V (WBV V) - militärische Luftfahrtbehörde - gem. § 15 des Luftverkehrsgesetzes Genehmigungsbehörde.

Der Umfang des Bauschutzbereiches und die je nach Standort der Baustelleneinrichtung genehmigungspflichtige Höhe nach dem LuftVG können bei der WBV V und bei der zuständigen Baurechtsbehörde erfragt werden.

Die Genehmigung ist durch die ausführende Baufirma bei der Wehrbereichsverwaltung V (s. obige Anschrift) unter Beifügung nachstehender Unterlagen und Angaben zu beantragen:

- a) Genaue Bezeichnung der Baustelle (Ort, Straße, Haus- bzw. Flurnummer) lt. Baugenehmigungsbescheid, Aktenzeichen, Datum;
- b) Benennung des Bauträgers/Bauherrn;
- c) zwei Kartenblätter jüngsten Datums - M 1 : 25 000 oder 1 : 10 000 (Kopie genügt) - mit eingetragenem Standort der Kräne, Baumaschinen usw. (roter Punkt auf dem Kartenblatt genügt) und Angabe der Geländehöhe in m über NN;
- d) Höhe der einzelnen Kräne (Kransäule) sowie die höchste Höhe bei ausgefahrenem Schwenkarm;
- e) Beginn und Ende der Kranerrichtung;
- f) Sind im Umkreis von 100 m, gemessen vom Kranstandort, Bauwerke, sonstige Anlagen oder Bäume vorhanden, die die Höhe der Baustelleneinrichtung überschreiten oder dieser gleichkommen? Wenn ja, in welcher Richtung - vom Aufstellungs-ort aus gesehen - liegt das Objekt und ist dieses bereits mit roten Hindernis-leuchten versehen?

Die benötigten Unterlagen und Angaben, wie unter a) bis f) aufgeführt, sind vollständig dem Antrag beizufügen damit zeitraubende und unnötige Rückfragen vermieden werden; unvollständige Anträge können nicht bearbeitet werden.

Es empfiehlt sich, den Genehmigungsantrag rechtzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung der Baustelleneinrichtung, zu stellen.

Der Genehmigungsbescheid ist auf der Baustelle für Kontrollzwecke aufzubewahren.

Eine Aufstellung o. g. Baustelleneinrichtungen vor Ergehen der Genehmigung kann gem. § 58 Abs 1 Nr 4 LuftVG mit Bußgeld bis 10.000,-- DM geahndet werden.