

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)
- 0,35** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
- II** ZAHL DER VOLLGESOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
- WH** WANDHÖHE WH ALS MINDESTMASS - HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
- FH** FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
- ED** OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FUSS- UND RADWEG/WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) FREIHALTEFLÄCHEN FÜR GEPLANTE WOHNSSTRASSEN
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- V** GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN
- NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
- HAUPTVERSORGUNGSLINIE UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) UNTERIRDISCH
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs.6 BauGB)
- R** RÜCKHALTEBECKEN FÜR OBERFLÄCHENTWÄSSERUNG
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- AUFSCHTÜTTUNG (BÜSCHUNG) ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

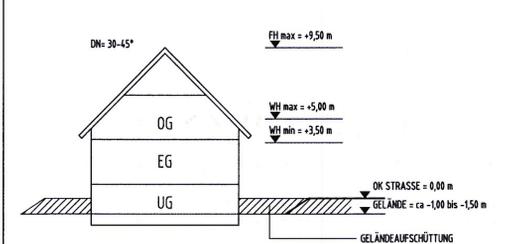
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

30 - 45° DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

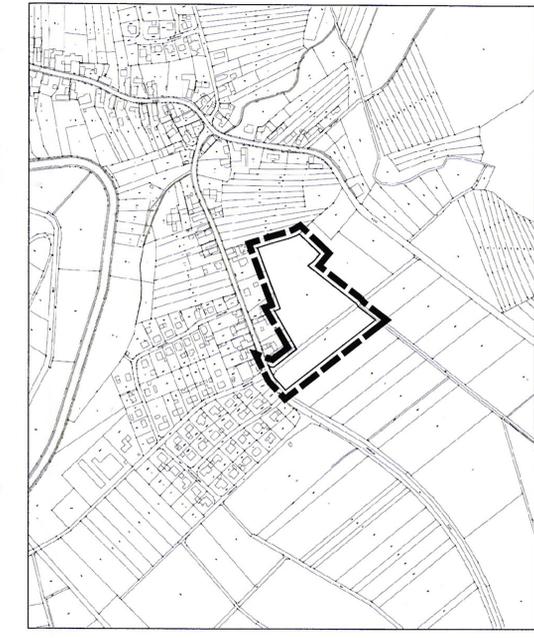
HINWEISE

- Whs** BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)
- GEPLANTE GARAGE/CARPORT MIT ZUFAHRT (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BÜSCHUNG (SCHEMATISCH) DER GEPL. AUFSCHTÜTTUNGEN
- 1 2** NUTZUNGSSCHABLONE
- 3 4** 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2= ZAHL DER VOLLGESOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 5 6** 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max) 4= GESCHOSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
- 7** 5= DACHNEIGUNG DN 6= BAUWEISE
- 7= WANDHÖHE WH (min-max) FIRSHÖHE FH (max)

SCHEMASCHNITT M. 1: 200



ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



STADT RHEINAU - MEMPRECHTSHOFEN BEBAUUNGSPLAN "SCHÄNZEL" ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
AM 02.12.2004

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM 15.05.2006
BIS 26.06.2006
AM 05.05.2006

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT
NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
VOM 14. Juli 2006

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 14. Juli 2006 (Oberle) DER BÜRGERMEISTER

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

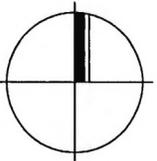
PLANUNGSBÜRO FISCHER		ORIGINAL MÄßSTAB	1 : 500
79100 FREIBURG, GÜNTERSTRALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24		0 5 10 15 20	
PLAN NR.:	DATE: 09.09.2002	GEÄNDERT: 09.12.2002	FERTIGUNG: 3
PROJ. NR.: 0999204	BEARB: BU/HIL/BLE	24.11.2004, 02.12.2004, 12.04.2006	ANLAGE: _____
		10.07.2006	BLATT: _____



ZEICHENERKLÄRUNG

-  BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
-  ASPHALTIERTE FLÄCHEN
-  DAUERKLEINGÄRTEN
-  GRÜNLAND
-  ACKER
-  ENTWÄSSERUNGSRABEN MIT GRAS UND KRAUTREICHER VEGETATION
-  OBSTBÄUME
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

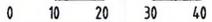
STADT RHEINAU - MEMPRECHTSHOFEN
BEBAUUNGSPLAN
"SCHÄNZEL"



BESTANDSPLAN-NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

BESTANDSERHEBUNG: FEBRUAR 2000 / AUGUST 2002

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-
 MABSTAB : 1 : 1000


PLAN NR.:	DATUM: 02.09.2002	GEÄNDERT: 09.12.2002 02.12.2004	FERTIGUNG: 3
PROJ. NR.: 0999204	BEARB.: BIC/SHA/HIL		ANLAGE: _____ BLATT: _____

Fertigung: ...**3**.....

Anlage:.....1

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

SATZUNG

der Stadt Rheinau - Memprechtshofen (Ortenaukreis)

über

- a) **den Bebauungsplan "Schänzel" und**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schänzel"**

10. Juli 2006

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am

- a) den Bebauungsplan "Schänzel" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schänzel"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

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) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird dieses Planungsverfahren gemäß den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende geführt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 10.07.2006
 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste i.d.F.v. 10.07.2006
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 10.07.2006
 2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
Örtliche Bauvorschriften mit Dachformen i.d.F.v. 10.07.2006
- c) Beigefügt sind:
1. Begründung i.d.F.v. 10.07.2006
 2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 10.07.2006
 3. Bestandsplan M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 02.12.2004

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

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

Rheinau, den 14. Juli 2006

 (Oberle)

204Sat05.doc

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Schänzel"
der Stadt Rheinau – Membrechtshofen (Ortenaukreis)

Fertigung: ...**3**.....

Anlage:.....3

Blatt.....1 - 9

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **§ 9 BauGB**

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO (nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 i.V.m. § 16 BauNVO)

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1.1 Die maximale und minimale zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte.

Einschränkungen, die sich aus der Einhaltung der zulässigen Dachneigungen ergeben, sind zu beachten.

2.1.2 Die max. zulässige Firsthöhe FH (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in der Gebäudemitte, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

2.1.3 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

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.

ED -offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.

5 Nebenanlagen

→ Pool als Nebenanlage gem. § 14(1) BauNVO gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig

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

6 Flächen für Stellplätze und Garagen / Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

→ Stellplätze + Fahrradboxen (als überdachte Fahrradstellplätze)

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" – Freihaltefläche gekennzeichneten Straßenstücke dienen der Sicherung einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Süden. Sie werden erst mit Realisierung der Erweiterung ausgebaut.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

8.2 Auf der öffentlichen Grünfläche - "Spielplatz" wird ein Kinderspielplatz angelegt. Die Aufstellung von Spielgeräten, Anpflanzungen und Geländemodellierungen sind vorgesehen.

- 8.3 Die öffentlichen Grünflächen im Norden dienen der äußeren Eingrünung des Baugebietes. Aufschüttungen und Geländemodellierungen sind zulässig.
- 8.4 Die öffentlichen Grünflächen im Osten dienen der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes. Auf den Grünflächen werden Rückhaltungen angelegt. Der Entwässerungsgraben am östlichen Rand des Planungsgebietes dient als Vorfluter und ist in seiner ökologischen Funktion aufzuwerten.
- Die Grünflächen dienen auch der Sicherung von Flächen zum Unterhalt der vorhandenen Entwässerungsgräben am östlichen Rand des Planungsgebietes.
- Die Flächen nördlich der Planstraße C werden aufgeschüttet, so dass die Rückhaltebecken höher zu liegen kommen als der vorhandene Entwässerungsgraben.
- Über die Flächen können unversiegelte Gehwege geführt werden.
- 8.5 Die Grünflächen im Süden dienen der äußeren Eingrünung des Baugebietes. Aufschüttungen und Geländemodellierungen sind zulässig.
- 8.6 Die private Grünfläche an der Waldstraße dient der äußeren Eingrünung und zur Sicherung der vorhandenen Anpflanzungen.

9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Straßenbaumpflanzungen

Im Straßenraum sind die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Einzelbäume (ca. 15 Stck.) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Hierbei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit Bodendeckern bzw. niedrigen Gehölzarten (40-80 cm Höhe) zu bepflanzen.

9.2 Innere Durchgrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder alternativ fünf Sträucher anzupflanzen. (max. 38 Stck.) Hierbei kann die Begrünung der privaten Grünfläche (Pkt. 11.4) mit angerechnet werden.

10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene, im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Randeingrünung im Nordosten

In der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand, sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Hochstämme (ca. 7 Stck.) sowie Sträucher gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen, anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen. Hierbei sind die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Laubbäume zu setzen (geringe Standortabweichungen sind zulässig) und 60% der Fläche sind mit Sträucher zu bepflanzen. Es sind ungiftige Arten zu verwenden, da in diesem Bereich auch ein Kinderspielplatz angelegt wird.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sowie im Bereich der Regenrückhaltegräben (Entwässerung in den vorhandene Gräben) ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

11.2 Aufwertung Entwässerungsgraben im Nordosten

Der entlang der nordöstlichen Grenze verlaufende offene Entwässerungsgraben, der künftig im öffentlichen Grün gelegen ist, ist aufzuwerten.

Dabei sind die Böschungen abzuflachen und auszurunden (Böschungswinkel max. 1:2). Partiiell ist das Grabenbett höher zulegen (Gefälleänderungen) und partiiell ist der Oberboden im Hinblick auf eine Neophytenbekämpfung auszutauschen. Die Böschungen sind mit Wildgehölzen bzw. Schnitt zu bepflanzen bzw. mit Landschaftsrasen RSM-7.3 Feuchtlagen einzusäen. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt 500 m².

11.3 Randeingrünung im Südosten

Entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes (Grünfläche) sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Hochstämme sowie Sträucher gemäß der Artenliste, anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen.

Die Laubbäume (ca. 10 Stck.) sind in einem Abstand von 15 bis 20 m untereinander anzupflanzen, hierbei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden. Zwischen 30 und 40 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

11.4 Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche westlich der Waldstraße sind die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Laubbäume (ca. 3 Stck.) zu setzen bzw. zu erhalten (geringe Standortabweichungen sind zulässig) und 30% der Fläche sind mit Sträucher zu bepflanzen. Hierbei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste im Anhang mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

11.5 Dachflächen unter 10° Neigung sowie Garagen/Carports sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

11.6 Je Baugrundstück ist mindestens eine Nistmöglichkeit oder ein Quartier für Vögel oder Fledermäuse zu schaffen. Hierbei ist die *Tabelle 1: Liste zu empfehlender Nisthilfen/Quartiere für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden* der Begründung zu beachten, in der vielfältige Nisthilfen dargestellt werden.

12 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

hinzufließen
Ga-WH bzw.
auf nat. Gelände

Die privaten Grundstücke sind grundsätzlich mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen d.h. um bis zu ca. 1,50 m aufzuschütten.

Auch die öffentlichen Grünflächen mit den Retentionsmulden werden aufgefüllt.

Diese Geländeauffüllung kann mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen, um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1 : 1,5 und flacher) anzupassen.

Die Baugrundstücke, die im Westen, Osten und Norden an die öffentlichen Grünflächen bzw. die bebauten Grundstücke längs der Waldstraße angrenzen, müssen nur bis zu den zur Grünfläche bzw. dem Rand des Planungsgebietes orientierten Baugrenzen, mindestens aber 2 m um die Außenwände auf das Straßenniveau aufgeschüttet werden.

Im Übrigen ist die Höhenlage der Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden Flächen anzupassen, d.h. im Norden, Osten und Süden auf die Höhe der öffentlichen Grünflächen aufzufüllen, nach Westen zu den bebauten Grundstücken abzuböschern. Am Fuß dieser Böschung ist von den Grundstückseigentümern eine Mulde (Breite: min. 0,50 m, Tiefe: max. 0,15 m) anzulegen, um dauerhaft das anfallende Oberflächenwasser abzufangen (s. Schemaböschungen im Plan).

13 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 13.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.
- 13.2 Längs der Wendefläche am Ende der Planstraße A sind auf den angrenzenden Flächen Freihalteflächen (Fahrzeugüberhang) von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 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 (s. Schemaeintrag im Plan).

Bezüglich der Höhenlage der Straße und dem höhenmäßigen Anschluss der angrenzenden privaten Baugrundstücke ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros zu beachten.

15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 15.1 Teilflächen der Grundstücke nördlich des Wirtschaftsweges werden gemäß den Eintragungen im Plan mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Erschließungsträger belastet (Wasserversorgung).
- 15.2 Teilflächen eines Grundstückes nordöstlich der Planstraße A werden gemäß den Eintragungen im Plan mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Erschließungsträger belastet (Regenwasserkanal, Stromversorgung).

16 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 9.2, 11.1, 11.3, 11.4, 11.5 und 11.6 **innerhalb** des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung 9.1 ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 17.767 WE (Kaule) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und für das Schutzgut Boden nach dem Grundsatz "Ausgleich für Versiegelung 1:1 ca. 4.712 m² (Reduziert durch Extensivierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes).

Der Ausgleich für die Schutzgüter „Pflanzen- und Tierwelt“ sowie „Boden“ wird im Rahmen des Ökokontos hergestellt – „Neuanlage eines naturnahen Waldrandes "Steingrund" (002 A) - ca. 59 % des Aufwertungspotentials werden abgebucht, das entspricht ca. 3.950 m². Siehe Anlage: Auszüge aus „Das Ökonoto der Stadt Rheinau“!

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

17 Artenliste

Festsetzungen:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum*	- Kastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

Heimische Sträucher

Corylus avellana ^o	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose

Heimische Stauden

Vinca minor	- Immergrün
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	- Strochschnabel
Kräuterarten etc.	

Kletterpflanzen

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| Hedera helix* | - Efeu |
| Humus lupulus | - Hopfen |
| Polygonium aubertii | - Schlingenknöterich |
| Lonicera periclymenum | - Waldgeißblatt |
| Clematis vitalba | - Waldrebe |
| Vitis vinifera | - Wein |
| Ungefüllte Kletterrosen | |

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig.

Bei den mit ° gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnsorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

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

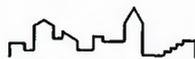
Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

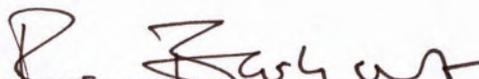
Freiburg, den 12.04.2006 BU-ba
geändert 10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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


.....

Planer



Bürgermeister


..... (Oberle)

204Pla09.doc

Fertigung:**3**.....

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

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

Schriftliche Festsetzungen**zum Bebauungsplan "Schänzel"****der Stadt Rheinau - Memprechtshofen (Ortenaukreis)****ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

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

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, versetzte Pultdächer, Tonnendächer. Bei versetzten Pultdächern dürfen die Dachflächen und Wandflächen um max. 4,00 m versetzt werden (s. Schemaschnitte).

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

1.2.2 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. *→ bei Vorsch. 20° 25°, Festlegung nach § 56 Abs. 5 Nr. 2 in Ausnahmefällen!*

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. § 56(3) LBO

Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

1.2.3 Dachgauben sind bis zu 1/2, Dacheinschnitte bis zu insgesamt max. 1/3 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.

1.2.4 Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

1.2.6 Die Dacheindeckungen dürfen nicht glänzende Oberflächen aufweisen.

*keine Zulassung!
§ 23(3) BauNVO*



gem. Zs. H. Müder

1.3 Nebengebäude und Garagen

→ Carports nicht geneigt - kleine Festsetz. eben. offene Fahrbahn/Steigplätze - analog Carp.

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

Soweit Garagen/Nebenanlagen nicht in die Hauptbaukörper integriert oder angebaut werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen. Es sind Dachneigungen von 25° - 40° herzustellen. *→ 15° DN bei aufgest. Ga. dann*

Flachdächer auf Garagen können als Ausnahme zugelassen werden. Werden Dachneigungen von unter 10° hergestellt, so sind die Dachflächen zu begrünen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 2.2 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bei 0,30 m Höhe. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn zulässig.
- 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 1,5 (und flacher) abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.
- 2.4 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen jeglicher Art und Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

Freiburg, den 12.04.2006 BU-ba
geändert 10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

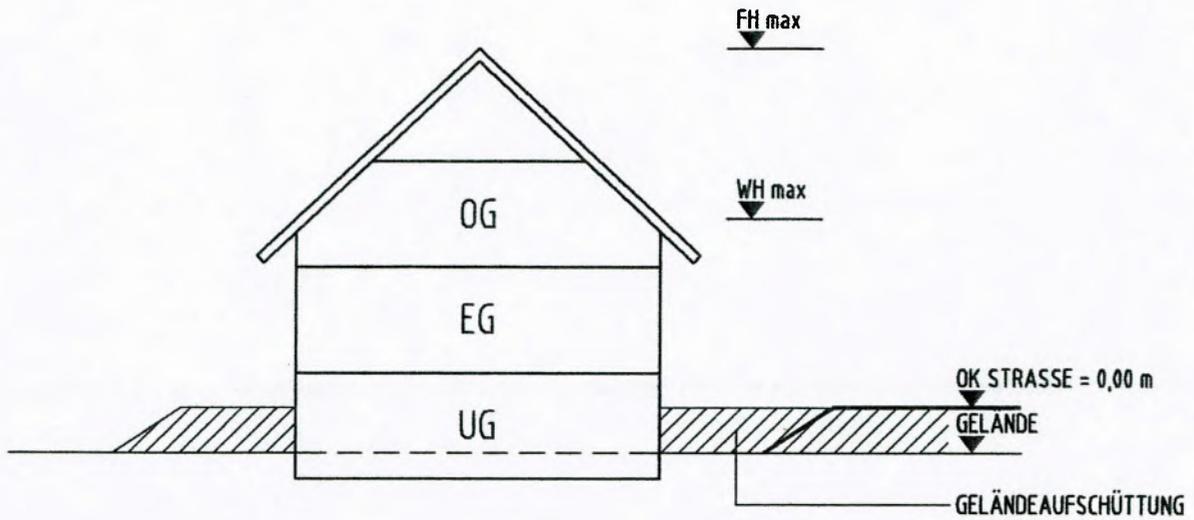
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

R. Burkart
.....
Planer

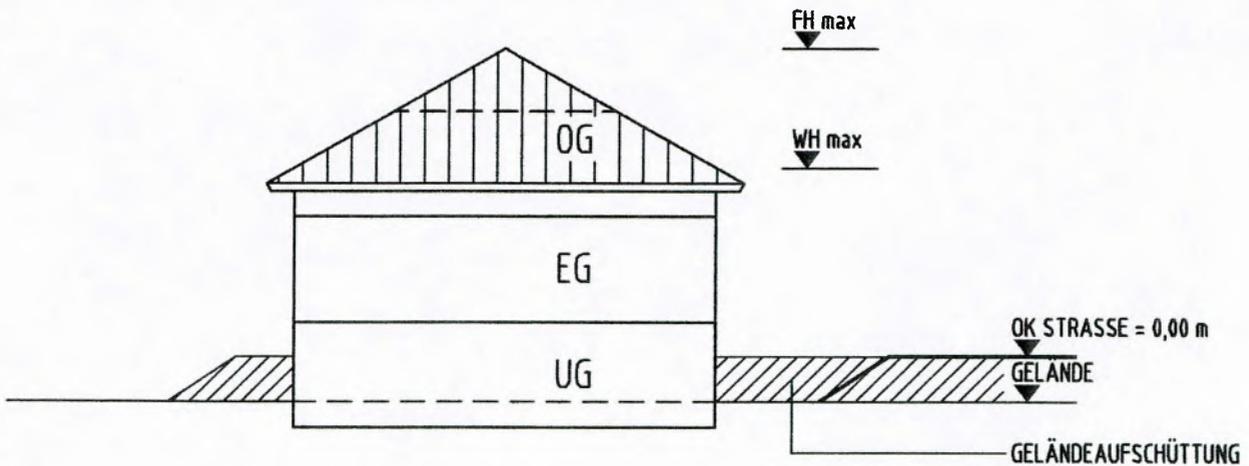


(Oberle)
.....
(2040d06.doc)

SCHEMASCHNITT - SATTELDACH



SCHEMASCHNITT - WALMDACH



STADT RHEINAU

PROJEKT:

BEBAUUNGSPLAN "SCHÄNZEL"
SCHEMASCHNITTE - DACHFORMEN

DATUM: 02.12.2004
PROJ. NR.: 0999204
BEARB.: BU/HIL

GEAND.:

PLANGR: DIN A4

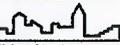
ART: Schenck/10.10.04

ANLAGE:

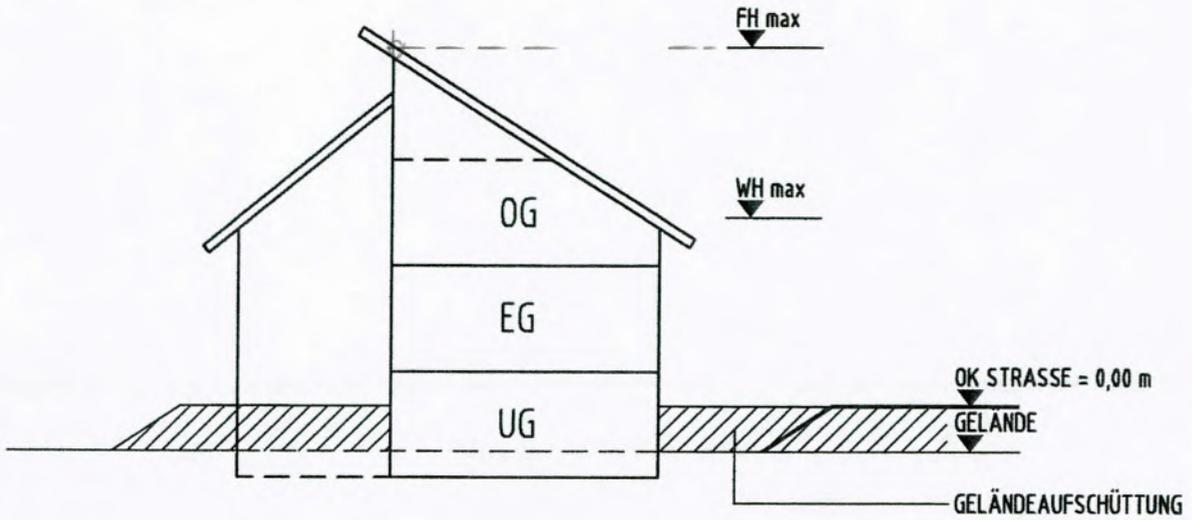
FERTIGUNG:
MAßST.: 1:200

PLANUNGSBÜRO FISCHER

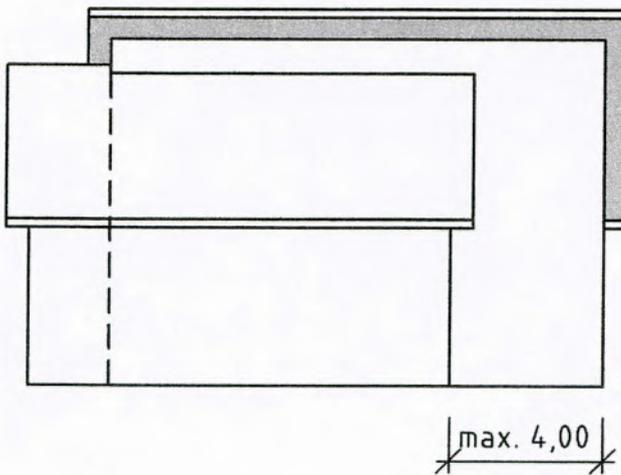
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de


Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

SCHEMASCHNITT - VERSETZTE PULTDÄCHER

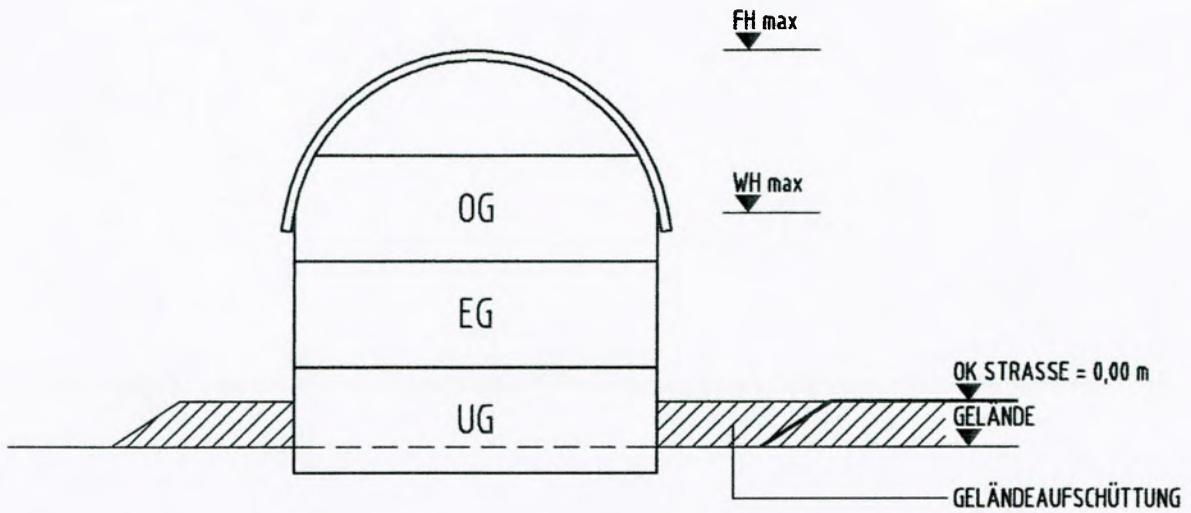


SCHEMASCHNITT - VERSETZTE PULTDÄCHER

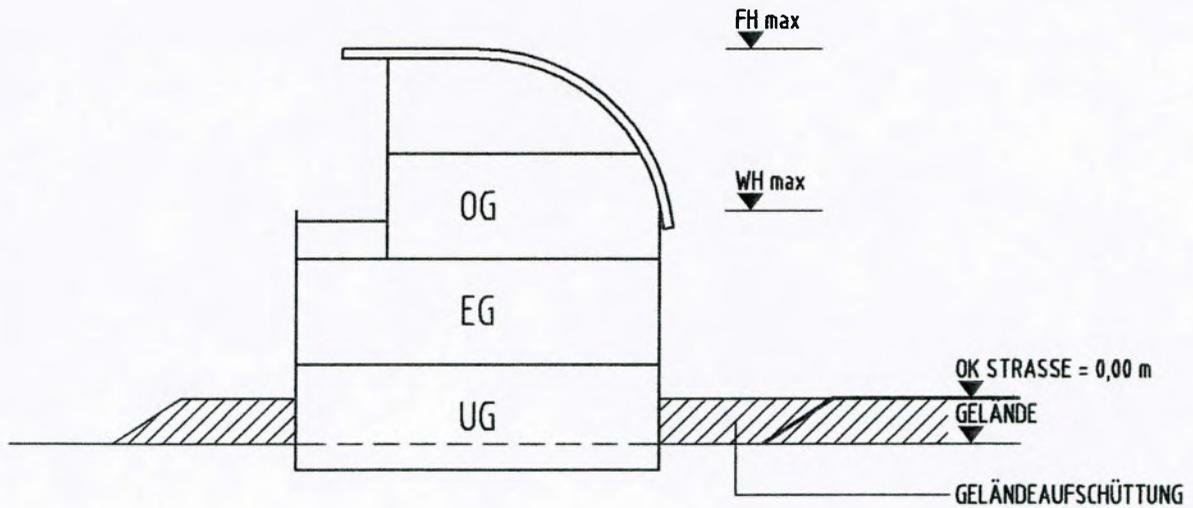


STADT RHEINAU			
PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN "SCHÄNZEL" SCHEMASCHNITTE - DACHFORMEN			
DATUM: 02.12.2004	BEAND.:	PLANGR: DIN A4	ANLAGE: FERTIGUNG: MAßST.: 1:200
PROJ NR.: 0999204		<small>© 1998 Städtische BfG</small>	
BEARB.: BU/HR			
PLANUNGSBÜRO FISCHER			
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24 email info@planungsbuero.fischer.de			Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung Baulanderschließung

SCHEMASCHNITT - TONNENDACH



SCHEMASCHNITT - TONNENDACH - 3/4



STADT RHEINAU			
PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN "SCHÄNZEL" SCHEMASCHNITTE - DACHFORMEN			
DATUM: 02.12.2004	GEAND:	PLANGR: DIN A4	ANLAGE: FERTIGUNG:
PROJ NR.: 0995204			MARST: 1:200
BEARB.: BU/HL		DATU: Schenckhoff.de	
PLANUNGSBÜRO FISCHER			
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24 email info@planungsbuerofischer.de			Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung Baulanderschließung

BEGRÜNDUNG

Fertigung:.....**3**.....

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

Blatt:.....1 - 21.....

- zum Bebauungsplan "Schänzel" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schänzel"

der Stadt Rheinau - Memprechtshofen (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

In Memprechtshofen ist das Baugebiet "Grafenbühnd" nahezu ausgeschöpft. Deshalb wurde seit 1999 nach einer verfügbaren Fläche gesucht und diese im Gewann Schänzel gefunden. Die mit dem Bebauungsplan auszuweisende Fläche stellt den 1. Bauabschnitt einer abschnittsweise zu realisierenden Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf von Memprechtshofen in diesem Bereich dar.

Für das Gesamtareal wurden bereits Baukonzeptionen erarbeitet um eine auf künftige Erweiterungen abgestimmte Planung zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Areals am südlichen Ortseingang von Memprechtshofen geschaffen werden.

Das abseits der K 5312 gelegene Gebiet umfasst im Wesentlichen ein Grundstück, welches für die Stadt Rheinau verfügbar ist.

Das Planungsgebiet kann über die Richtung Nordwesten verlängerte Hebelstraße (vorhandener Wirtschaftsweg) von der K 5312 (Waldstraße) verkehrstechnisch gut erschlossen werden.

2 Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den Flächennutzungsplan wurde am 20.10.2003 der Feststellungsbeschluss gefasst. Inzwischen liegt die Genehmigung vor.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha. Es wird begrenzt im Nordosten durch das Flst.Nr. 1808, im Südosten durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Hebelstraße und eine Teilfläche des angrenzenden Flst.Nr. 1813 und im Westen durch die bebauten Grundstücke längs der Waldstraße.

Einbezogen werden somit Teilflächen des Wirtschaftsweges Flst.Nr. 1812 des südöstlich daran angrenzenden Flst.Nr. 1813 sowie das gesamte Grundstück Flst.Nr. 1811.

Im Planungsverfahren wurde nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf die Einbeziehung des Flst.Nr. 878 im Norden verzichtet.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der freien Ackerflächen am südlichen Ortseingang von Memprechtshofen geschaffen.

Die neu auszuweisenden Bauflächen am Ortsrand von Memprechtshofen liegen abseits der Waldstraße (K 5312) rückwärtig zu der vorhandenen Bebauung.

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg in nordöstlicher Verlängerung der Hebelstraße. Von dieser Straße aus werden 2 Stichstraßen nach Norden geführt, welche die geplanten Baugrundstücke erschließen.

Südlich des Wirtschaftsweges wird eine weitere Bauzeile ausgewiesen, wobei die geplanten Erschließungsstraßen für eine Erweiterung des Gebietes berücksichtigt werden.

Die Erschließung ist abgestimmt auf den Bedarf an 1 ½-geschossigen Einzelhäusern für die Bewohner von Rheinau. Die konzipierten Grundstücksgrößen von ca. 500 – 650 m² ermöglichen im Einzelfall auch die Errichtung von Doppelhäusern, ohne dass diese verbindlich festgesetzt werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die zulässige Bebauung durch die Grundflächenzahl i.V.m. den Höhenfestsetzungen hinreichend bestimmt ist.

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt. Zusätzlich wird die minimale Wandhöhe festgelegt um sicherzustellen, dass keine bis auf das Grundstück heruntergezogene Dachflächen errichtet werden.

Die Festsetzungen ermöglichen den Ausbau des Dachgeschosses mit hohem Kniestock als Vollgeschoss. Die mögliche Anhebung des Erdgeschosses über das Gelände und den ca. 0,50 – 1,00 m über den Ackerflächen liegenden Wirtschaftsweg kann einen Eingriff in das Grundwasser weitgehend vermeiden.

Das Gelände wird auf das Niveau des Wirtschaftsweges bzw. der Planstraßen aufgefüllt. Damit kann der anfallende Erdaushub auf dem Baugrundstück wiederverwertet werden und die Gebäudesockel erscheinen nicht als volles Geschoss.

Die erforderlichen Böschungen zwischen vorhandenem Geländeniveau und den geplanten Grundstücksauffüllungen sind auf den Privatgrundstücken herzustellen und anfallende Regenwasser sind auf den jeweiligen Grundstücken zu fassen und in die Rückhaltebecken im Osten des Planungsgebietes einzuleiten. Im Westen zu den bebauten Grundstücken ist eine Mulde von den Grundstückseigentümern vorzusehen (s. Schemaeintrag im Plan). Damit soll vermieden werden, dass Oberflächenwasser von der Böschung auf das Nachbargrundstück fließt.

Das Baugebiet wird dahingehend gegliedert, dass im Norden, Osten und Süden am Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen Grünflächen ausgewiesen werden. Sie sind entsprechend den Festsetzungen mit einheimischen standortgerechten Laub- und Obstgehölzen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und dienen sowohl als äußere Eingrünung wie auch als Immissionsschutzstreifen gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Darüber hinaus werden die im Baugebiet anfallenden Regenwasser in neu anzulegende Regenrückhaltebecken auf diesen Grünflächen eingeleitet und gedrosselt dem am östlichen Rand des Gebietes gelegenen Entwässerungsgraben zugeführt. Eine Versickerung vor Ort wird nicht vorgesehen, da der Grundwasserspiegel sehr hoch liegt.

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt nicht, so dass die Gebäude wahlweise senkrecht oder parallel zu einer der Grundstücksgrenzen errichtet werden können.

Im gesamten Baugebiet ist vorgesehen, eine 1 ½-geschossige Bebauung mit verschiedenen Dachformen zu ermöglichen – auch mit der Option, diese in Doppelhaushälften zu unterteilen. Die Wand- und Firshöhen sowie die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend festgesetzt. Auch Tonnendächer werden für die Bauplätze ermöglicht. In allen Fällen ist aber die einheitlich festgesetzte maximale Firsthöhe einzuhalten.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Empfohlen werden:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Äußere Eingrünung des Planungsgebietes auch als Immissionsschutz zu den landwirtschaftlichen Flächen.
- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 24 Einzelhäusern für die Eigenbedarf von Memprechtshofen.

Deshalb wird auch die Anlage eines kleinen Kinderspielplatzes im Bereich der Grünflächen am Rand des Planungsgebietes vorgesehen.

5 Umweltbericht

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Schänzel" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde bereits vor Inkrafttreten des neuen BauGB beschlossen und wird voraussichtlich bis zum 20.07.2006 als Satzung beschlossen sein. Deshalb besteht keine generelle Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

6.1 Übergeordnete Planungen

6.1.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des regionalen Grundwasser Schonbereiches und die Bauzeile südlich des Wirtschaftsweges liegt innerhalb des regionalen Grünzuges.

6.1.2 Flächennutzungsplan

In der durchgeführten Landschaftsplanerischen Bewertung zum Flächennutzungsplan werden folgende Hinweise gegeben:

- Ausreichend Abstand zur Kreisstraße
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und -rückhaltung
- Eingrünung des neuen Ortsrandes
- Durchgrünung

6.1.3 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop.

6.1.4 Europäisches Netz „Natura 2000“

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

6.2 Verbale Bewertung des Bestands

6.2.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt in der Straßburg-Offenburger-Rheinebene.

Die Bodengesellschaft besteht hauptsächlich aus Auengley-Brauner Auenböden und Auengley sowie Auengley-Auenpseudogley und die Bodenarten sind schluffiger und schluffig-toniger Lehm, der stellenweise tongründig ist.¹

Bewertung der Bodenfunktion nach Heft 31 [Umweltministerium Baden-Württemberg]

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L II a2 60	2	3	4	4	hoch
TII a2 51	2	3	2	4	mittel
TII a2 58	2	3	2	4	mittel
TII a2 60	2	3	2	4	mittel
L5 AI 55/62	1	4	3	3	mittel
L5 AI 58/64	1	4	3	3	mittel
L5 AI 58/66	1	4	3	3	mittel

Standort für natürliche Vegetation:	sehr geringe bis geringe Leistungsfähigkeit
Standort für Kulturpflanzen:	mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	geringe bis hohe Leistungsfähigkeit
Filter- und Puffervermögen:	mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit

Die Böden des Planungsgebietes haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut, südlich des Wirtschaftsweges überwiegt Lehm, nördlich davon schwerer Lehm und am nördlichen Rand auch sandiger Lehm.

6.2.2 Schutzgut Wasser

Das Retentionsvermögen des Bodens wird aufgrund der Bodenarten als mittel bis hoch eingestuft. Das Vermögen der Fläche zur Grundwasserneubildung beizutragen wird als mittel eingestuft.

Während der Vegetationsperiode liegt der Grundwasserstand, im Bereich der Straßburg-Offenburger-Rheinebene, zwischen 1 und 2,5 m unter Flur.²

Der Entwässerungsgraben am nordöstlichen Rand ist überwiegend tief eingeschnitten und ohne Gehölzbewuchs. Er weist eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf.

6.2.3 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die Ackerflächen als intensiv genutzte Lebensräume mit unterdurchschnittlichen Artenzahlen und mit Allerweltsarten sind ohne besonderes Entwicklungspotential. Sie haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

¹ Geologisches Landesamt: Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000, Freiburg, 1994

² Geologisches Landesamt: Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000, Freiburg, 1994

Die Grünlandflächen – z.T. wechselfeuchte Wiesen - und der Entwässerungsgraben sind Lebensräume, in denen noch standortspezifische Arten vorkommen. Ihre Bedeutung für das Schutzgut ist mittel bis hoch.

Ohne Bedeutung ist der asphaltierte Wirtschaftsweg.

6.2.4 Schutzgut Klima

Das Grünland sowie die Ackerflächen haben Bedeutung als Kaltluftproduzent und die vorhandenen Obstbäume produzieren Frischluft. Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung Süd-Südwest wird die produzierte Kalt-/ Frischluft von der Siedlung weggeweht. Deswegen und wegen der fehlenden Funktion als Abluftbahn hat die Fläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

6.2.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Acker- und Grünlandflächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Ortsrand ist gut eingegrünt. Die Strukturvielfalt ist gering. Es besteht eine Verlärmung durch die Kreisstraße.

6.3 Verbale Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 10 NatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt.

6.3.1 Schutzgut Boden

Verlust aller Bodenfunktionen durch Überbauung/Versiegelung und damit auch Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Insgesamt können max. ca. 10.097 m² voll neuversiegelt werden.

Dies ergibt sich aus der Gesamtfläche der neu ausgewiesenen Grundstücksflächen von ca. 13.690 m² multipliziert mit 0,525 (GRZ 0,35 + 50%) und den neuen Erschließungsstraßen mit ca. 3.710 m². Davon wird der vorhandene Wirtschaftsweg mit ca. 800 m² abgezogen.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit durch die Versiegelung auf insgesamt ca. 10.097 m². Der Entwässerungsgraben am nordöstlichen Rand des Baugebietes wird beibehalten.

6.3.3 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Durch das Vorhaben werden Lebensräume, mit geringer Wertigkeit im Umfang von insgesamt ca. 4.965 m² (Acker) sowie ca. 15.755 m² Fläche mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut (Grünland / Wiese, Entwässerungsgraben), überplant.

Davon können max. ca. 10.097 m² überbaut bzw. durch Erschließungsstraßen versiegelt werden. Etwa 4.125 m² werden als öffentliche (Randeingrünung, Regenrückhaltegräben) und private Grünfläche sowie Verkehrsgrün ausgewiesen. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten (ca. 6.510 m²).

Der vorhandene Entwässerungsgraben (ca. 125 m²) bleibt erhalten und wird aufgewertet.

6.3.4 Schutzgut Klima

Durch die Bebauung erfolgt ein Verlust von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Umfang von ca. 10.097 m². Die Verdunstungsrate und Luftfeuchtigkeit kann verringert werden und es kann eine geringfügige Erhöhung der Lufttemperatur erfolgen.

6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist durch die geplante Eingrünung ausgeglichen. Bedeutende Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

6.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

6.4.1 Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

6.4.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten kann zu einer Verringerung der Abflußrate führen; dadurch werden Abflußspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

6.4.3 Erhalt von Gehölzen

Der vorhandene Gehölzbestand ist, soweit es sich um standortgerechte handelt, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen. Dies betrifft hauptsächlich die Obstbäume entlang der nördlichen Gebietsgrenze.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

6.5.1 Randeingrünung im Nordosten

In der öffentlichen Grünfläche am nordöstlichen Gebietsrand, sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Hochstämme sowie Sträucher gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen, anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen. Hierbei sind die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Laubbäume zu setzen (geringe Standortabweichungen sind zulässig) und 60% der Fläche sind mit Sträucher zu bepflanzen. Es sind ungiftige Arten zu verwenden, da in diesem Bereich auch ein Kinderspielplatz angelegt wird.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sowie im Bereich der Regenrückhaltegräben (Entwässerung in den vorhandene Gräben) ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt ca. 2.270 m².

6.5.2 Aufwertung Entwässerungsgraben im Nordosten

Der entlang der nordöstlichen Grenze verlaufende offene Entwässerungsgraben, der künftig im öffentlichen Grün gelegen ist, ist aufzuwerten.

Dabei sind die Böschungen abzuflachen und auszurunden (Böschungswinkel max. 1:2). Partiiell ist das Grabenbett höher zulegen (Gefälleänderungen) und partiiell ist der Oberboden im Hinblick auf eine Neophytenbekämpfung auszutauschen. Die Böschungen sind mit Wildgehölzen bzw. Schilf zu bepflanzen bzw. mit Landschaftsrassen RSM-7.3 Feuchtlagen einzusäen. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt 500 m².

6.5.3 Randeingrünung im Südosten

Entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes (Grünfläche) sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Hochstämme sowie Sträucher gemäß der Artenliste in den Festsetzungen, anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen.

Die Laubbäume sind in einem Abstand von 15 bis 20 m untereinander anzupflanzen, hierbei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden. Zwischen 30 und 40 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt ca. 880 m².

6.5.4 Verkehrsgrün/Straßenbaumpflanzungen

Im Straßenraum sind die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Einzelbäume anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Hierbei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit Bodendeckern bzw. niedrigen Gehölzarten (40-80 cm Höhe) zu bepflanzen.

Insgesamt steht eine Fläche von ca. 25 m² für Verkehrsgrün zur Verfügung.

6.5.5 Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche westlich der Waldstraße sind die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Laubbäume zu setzen bzw. zu erhalten (geringe Standortabweichungen sind zulässig) und 30% der Fläche sind mit Sträucher zu bepflanzen. Hierbei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren. Die Maßnahmen sind vertragsrechtlich in den Kaufverträgen zu sichern.

Die insgesamt dafür bereitgestellte Fläche beträgt ca. 880 m².

6.5.6 Baum-/Gehölzpflanzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder alternativ fünf Sträucher anzupflanzen. Hierbei kann die Begrünung der privaten Grünfläche (Pkt. 6.5.5) mit angerechnet werden.

6.5.7 Dachbegrünung

Dachflächen unter 10° Neigung sowie Garagen/Carports sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

6.5.8 Schaffung von Nistmöglichkeiten

Je Baugrundstück ist mindestens eine Nistmöglichkeit oder ein Quartier für Vögel oder Fledermäuse zu schaffen. Hierbei ist die nachstehende Tabelle 1 zu beachten, in der vielfältige Nisthilfen dargestellt werden. Diese Maßnahmen können dem Artenrückgang entgegenwirken.

Tabelle 1: Liste zu empfehlender Nisthilfen/Quartiere für Vögel und Fledermäusen an Gebäuden³

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

³

Naturschutzbund Deutschland: Naturschutz an Gebäuden; Falblatt 1996

6.6 Rechnerische Bilanzierung (in Anlehnung an KAULE 1991)

Tabelle 2: Rechnerische Bilanzierung des Bestandes

Bestand			
Nutzung/ Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertstufe	Biotopwert [WE]
Grünland / Wiese	7.815	4	31.260
Intensiv genutztes Grünland / Wiese	7.815	3	23.445
Entwässerungsgraben	125	4	500
Einzelbaum (Kirschbaum Flst. 25)	(3 St.)	4	12
Ackerfläche	4.965	2	9.930
Wirtschaftsweg	800	0	0
Summe	21.520		65.147

Tabelle 3: Rechnerische Bilanzierung der Planung

Planung			
Nutzung/Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertstufe	Biotopwert [WE]
Öffentliche Grünflächen	2.270	5	11.350
Renaturierung des Grabens	500	7	3.500
Private Grünfläche	880	4	3.520
Regenrückhalte mulden	450	6	2.700
Hausgärten	6.510	4	26.040
Festgesetzte Einzelbäume (öffentlich und privat)	(55 St.)	4	220
Verkehrsgrün	25	2	50
Erschließung	3.710	0	0
Geplante Bebauung mit Hofflächen/Zufahrten	7.175	0	0
Summe	21.520		47.380

Biotopwertpunkte	Bestand	65.147 WE
Biotopwertpunkte	Planung	47.380 WE

Ausgleichsdefizit 17.767 WE

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 21.537 Werteeinheiten. Dies entspräche z.B. einer Ackerfläche (2 Wertstufen) von ca. 4.440 m², die in eine extensive Streuobstwiese (6 Wertstufen) umgewandelt werden müsste.

6.7 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Der ersten Überwachungstermin ist nach Fertigstellung aller Maßnahmen durchzuführen. Danach sind Folgetermine festzulegen. Bei diesen Terminen wäre zu überprüfen, ob die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz von Natur/Landschaft durchgeführt und die gewünschten Ergebnisse erzielt wurden.

Die Ergebnisse der Überwachungstermine sowie die eventuell durchzuführenden zusätzlichen Maßnahmen sind schriftlich festzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.8 Fazit

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 17.767 WE (Kaule) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und für das Schutzgut Boden nach dem Grundsatz "Ausgleich für Versiegelung 1:1 ca. 4.712 m² (Reduziert durch Extensivierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes).

Durch die Schaffung von Nistmöglichkeiten wird das Ausgleichsdefizit weiter reduziert. Dies ist jedoch flächenhaft nicht zu erfassen.

Der Ausgleich für die Schutzgüter „Pflanzen- und Tierwelt“ sowie „Boden“ wird im Rahmen des Ökokontos hergestellt – „Neuanlage eines naturnahen Waldrandes "Steingrund" (002 A) - ca. 59 % des Aufwertungspotentials werden abgebucht, das entspricht ca. 3.950 m². Siehe Anlage: Auszüge aus „Das Ökonoto der Stadt Rheinau“!

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind über einen öffentlich – rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern.

Die Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter ist als unerheblich zu erachten bzw. innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbar.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung der konzipierten Baugrundstücke erfolgt über 2 nach Norden geführte Stichstraßen von dem vorhandenen Wirtschaftsweg im Süden des Planungsgebietes aus.

Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Hebelstraße verbindet die Waldstraße (K 5312) im Süden mit der Hornisgrindestraße (K 5372) im Norden. Er ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereichs bis zur Waldstraße auszubauen und dient auch als Zufahrt für die ausgewiesene straßenbegleitende Bebauung. Freihaltetrassen für die längerfristige Erschließung weiterer Bauflächen im Südosten werden berücksichtigt. Die Straße wird auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen als Verbindung zur Hornisgrindestraße genutzt.

Die westliche Stichstraße (Planstraße A) wird am Ende mit einer Wendemöglichkeit für LKW und Müllfahrzeuge versehen, die im Falle einer langfristig denkbaren Erweiterung entfallen kann.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens in der Planstraße A wird diese mit einem einseitigen Gehweg ausgewiesen.

Die zweite Stichstraße (Planstraße B) mit nur ca. 30 m Länge erschließt lediglich 2 Grundstücke. Auf eine Wendefläche wird deshalb verzichtet. Die Müllbehälter etc. sind im Einmündungsbereich der Planstraße C aufzustellen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Längs der Planstraße C werden einige öffentliche Längsparkplätze vorgesehen. Darüber hinaus können Stellplätze in der Planstraße A angelegt werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Waldstraße. Die erforderlichen Leitungen sind in dem Wirtschaftsweg (Planstraße C) und den Planstraßen A und B neu zu verlegen.

Die Stromversorgung erfolgt über ein aufzubauendes Kabelnetz mit Anschluss an die Waldstraße. Im Bereich der Planstraße B wird der Bau einer Trafostation erforderlich werden.

Die nördlich der Planstraße C liegende Zuleitung der Wasserversorgung (DN 125) wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird im Einmündungsbereich der Hebelstraße in die Waldstraße, an den Schacht 10 des dort vorhandenen Schmutzwasserkanals, DN 250, angeschlossen.

Die neuen Schmutzwasserkanäle werden mit dem hydraulisch ausreichenden Mindestdurchmesser von DN 250 hergestellt.

Wegen der geringen Tiefenlage und der ev. späteren Erweiterung des Gebietes wird im Einmündungsbereich der Plantrasse A/C ein Schmutzwasserhebwerk angeordnet.

Regenwasserentwässerung

Vorfluter für das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist ein das Gebiet am östlichen Rand tangierender Entwässerungsgraben.

Der derzeitige Oberflächenabfluss und damit der Drosselabfluss ergibt sich aus der Gesamtfläche $A_{E,K} = 2,238$ ha und der Abflussspende von 15 l (s x ha).

Der Drosselabfluss beträgt also $Q_{dr} = 34$ l/s.

Bei einer angenommenen, zukünftigen Versiegelung von 50 % ergibt sich nach ATV/DVWK – Regelwerk / Arbeitsblatt 117 ein Rückhaltevolumen von ca. 100 m³: Die Rückhaltungen werden an zwei verschiedenen Stellen zur Verfügung gestellt. Aufgrund der geringen Tiefenlage des vorhandenen Entwässerungsgrabens ist eine Anordnung der Regenwasserkanäle mit einer zentralen Einleitstelle nicht möglich.

Der Entwässerungsgraben mündet ca. 150 m östlich des Baugebietes in die Holzlach.

Ein Rückstau in die Regenwasserkanäle vom Vorfluter her ist aufgrund der geringen Tiefenlage des Vorfluters auch bei kleineren Regenereignissen möglich.

Die Höhenlage der Planstraße A wird deshalb an die Höhe der Planstraße C (Verbindungsstraße zw. Waldstraße und Hornisgrindestraße) angeglichen. Die Planstraße A kommt nördlich der Planstraße C dann bis ca. 1,50 m über dem jetzigen Gelände zu liegen.

Zur Sicherung der Regenwassereinleitung von der Planstraße A in das Rückhaltebecken auf den öffentlichen Grünflächen wird ein Leitungsrecht ausgewiesen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	2,15	ha	100	%
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,37	ha	63,7	%
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca.	0,37	ha	17,2	%
davon Planstraße C	ca.	0,17	ha		
Grünflächen	ca.	0,41	ha	19,1	%

Geplante Bebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

Einzelhäuser:	24 St. auf	ca. 13.700 m ²
	Grundstücksgröße ca.	530 - 660 m ² (Ø = ca. 570 m ²)

9 Kostenschätzung

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

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Erschließung,

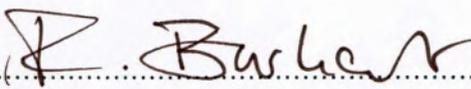
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 12.04.2006 BU-ba
geändert 10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

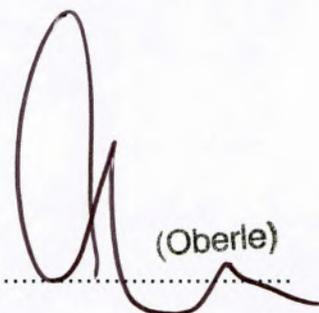
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer



Bürgermeister


(Oberle)

204Beg09.DOC

11 Anhang

11.1 Bewertungsschema

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit erfolgt in Anlehnung an die nachfolgend aufgeführten Kriterien. Es werden nur die Kriterien in der Bewertung genannt, die am deutlichsten die Einstufung beschreiben. Die Bewertung kann darüber hinaus in begründeten Fällen von der Einstufung abweichen.

- geringe Bedeutung
- allgemeine (mittlere) Bedeutung
- hohe Bedeutung

Aus der Bewertung der Schutzgüter lässt sich eine Einstufung der Stärke des Eingriffes in Natur und Landschaft ableiten. Denn es kann allgemein davon ausgegangen werden, dass eine hohe Bedeutung eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen darstellt. Je höher die Bedeutung bzw. Empfindlichkeit der entsprechenden Flächen ist, je kritischer werden die geplanten Bauvorhaben und die damit verbundenen Eingriffe eingeschätzt.

Klima

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
<ul style="list-style-type: none"> • Belastungsräume • Versiegelte/überbaute Flächen • Emissionsräume entlang von Straßen und Verkehrswegen 	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstige unbebaute und emittentenarme Bereiche 	<ul style="list-style-type: none"> • Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete und -abflussgebiete in Zuordnung zu Belastungsräumen • Kalt- bzw. Frischluftleitbahnen in Zuordnung zu Belastungsräumen • Klima- und immissionsökologische Komforträume • Wald-/ Gehölzstrukturen mit Immissionsschutzfunktion

Boden

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelte Böden • Extrem mit Schadstoffen belastete Böden 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle sonstigen Böden ohne extreme Vorbelastungen • Bereiche mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der Bodenfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Böden (z.B. alte Waldstandorte) • Bereiche mit hoher bis sehr hoher Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der Bodenfunktionen

Grundwasser

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelte Bereiche • Flächen mit hoher Schadstoffbelastung/ Altablagerungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßig vorbelastete Bereiche mit geringer oder mittlerer Grundwasserneubildung z.B. Ackerflächen, Intensivgrünland 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung • Bereiche mit gering beeinträchtigter Grundwassersituation • Nutzungsstrukturen mit Grundwasserschutzfunktion z.B. Wald, extensives Grünland • Grundwasservorkommen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt als Standortfaktor für Flora und Fauna (z.B. hoher Grundwasserspiegel) • Heilquellen und Mineralbrunnen

Oberflächenwasser

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
<ul style="list-style-type: none"> • Alle versiegelten Flächen im Einzugsbereich der Fließgewässer • Beeinträchtigte Retentionsräume, die nicht mehr für den Hochwasserabfluß zur Verfügung stehen (durch Aufspülung oder Überbauung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Retentionsräume ohne auentypische Vegetation (Überflutungen sind möglich, hinterlassen aber negative Folgewirkungen z.B. Bodenerosion oder Nähr-/ Schadstoffeintrag in den Fließgewässern) • Flächen mit Bedeutung für die Niederschlagsrückhaltung • Oberflächengewässer mit guter Wasserbeschaffenheit 	<ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Retentionsräume mit auentypischer Vegetation (Auwald, Grünland). Überschwemmungen sind ohne erhebliche Bodenerosion und Nähr-/ Schadstoffeinträge in die Fließgewässer möglich • Oberflächengewässer mit naturraumtypischer Wasserbeschaffenheit, Gewässerstruktur und Gewässermorphologie

Pflanzen- und Tierwelt

Siehe Seite 23: Biotopwertliste zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotope

Landschaftsbild und Erholung

geringe Bedeutung	allgemeine (mittlere) Bedeutung	hohe Bedeutung
<p>Landschaftsraum mit geringer Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart weitgehend durch nivellierende Nutzungen überformt • naturnahe Elemente fehlen fast vollständig • markante geländemorphologische Ausprägungen sind nicht vorhanden 	<p>Landschaftsraum mit durchschnittlicher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • naturraumtypische und kulturhistorische Eigenart und Vielfalt noch erkennbar • naturnahe Elemente sind z.T. noch vorhanden • typische geländemorphologische Ausprägungen • bedeutsame Kulturlandschaften und Landschaftsteile 	<p>Landschaftsraum mit hoher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • weitgehend naturraumtypische und kulturhistorisch traditionelle Eigenart und Vielfalt • besondere Naturnähe • sehr markante geländemorphologische Ausprägungen (z.B. Hangkanten, Felswände, Vulkankegel, Hügel) • großräumige Sichtbeziehungen • sehr bedeutsame Kulturlandschaften und Landschaftsteile
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsteil mit geringer Bedeutung für Erholung • verdichtete Bebauung ohne öffentliche Aufenthaltsbereiche • Intensive, großflächige, landwirtschaftliche Nutzung • Lärmbelastung und Immissionsbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsteil mit durchschnittlicher Bedeutung für Erholung • Bereiche mit durchschnittlicher Aufenthaltsqualität • Wegebeziehungen ohne besondere Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsteil mit besonders hoher Bedeutung für Erholung • Bereiche mit hohem Erlebnischarakter • Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität • Wichtige Wegebeziehungen • Spielbereiche • Aussichtspunkte / Sichtbeziehungen • Erholungswald

**Biotopwertliste zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotope
(in Anlehnung an KAULE 1991)**

	Wertestufe	Biotop	Kriterien zur Lebensraumbewertung
hoch	9	- Gebiet mit internationaler oder gesamtstaatlicher Bedeutung, z.B. Naturschutzgebiet, Naturpark; Wälder, Moore, alpine Ökosysteme, Küstenökosysteme	<ul style="list-style-type: none"> • natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften • Lebensräume bedrohter Arten • Lebensräume der in Artenschutzabkommen aufgeführten Arten (z.B. FFH-Richtlinie, Bundesartenschutzverordnung, Ramsar-Konvention) • Geschützte Lebensräume (§ 24a, NSG, ND, LSG)
	8	- Gebiet mit besonderer Bedeutung auf Landes- und Regionalebene, z.B. Naturschutzgebiet, Naturdenkmal	
	7 Regionale Bedeutung	- Naturschutzgebiet/Naturdenkmal/Lebensraum mit landes- oder bundesweit gefährdeten Arten - Biotope, die nach § 24a NatSchG besonders geschützt sind	
	6 lokale Bedeutung	- Lebensraum mit typischen, landesweit rückläufigen Arten - Streuobstbestand mit ungedüngter, 1- bis 2-schurig gemähter Wiesenfläche - extensiv genutztes, artenreiches Grünland - Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit begleitendem Staudensaum und/oder Röhricht und/oder standortgerechter Gehölzvegetation - standortgerechte, heimische Gehölzpflanzung - Hochstaudenflur	
allgemein	5 artenschutzrelevant	- Streuobstwiese mit intensiver Pflege - extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland artenreiche, ältere Brachfläche mit Gehölzaufwuchs	Nutzflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen
	4 stark verarmt	- extensiv genutzte Weidefläche - artenarme Brachfläche ohne/ mit wenigen Neophyten - Mäßig intensiv genutzte Ackerfläche - Kleingärten mit alten Obstbäumen und Grünland - Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen/ Stauden - Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit regelmäßig gemähten Grasböschungen - Einzelbaum - Hausgarten als Zier- und Nutzgarten genutzt - intensiv genutztes, artenarmes Grünland	Nutzflächen mit Arten, die überall vorkommen (Allerweltsarten) oder Nutzflächen mit unterdurchschnittlich wenig typischen Arten.
gering	3 belastend	- intensiv genutzte Weidefläche - intensiv genutzte Ackerfläche - Brachfläche mit dominierenden Neophytenbestand - naturnahe Erholungsfläche - sehr intensiv genutztes, verarmtes Grünland mit 4 bis 5-malige Mahd und mehrmaliger intensiver Düngung pro Jahr - intensiv genutzter, eutropher Fischweiher	Nutzflächen, die nur von wenigen Allerweltsarten (Ubiquisten) nutzbar sind; benachbarte Flächen werden durch Störungen oder Emissionen belastet. Es tritt eine deutliche Trennwirkung auf.
	2 stark belastend	- Bankett, Verkehrsgrün - unbefestigter, z.T. grasbewachsener Weg - Gartenbaufläche - Obstplantage - sehr intensiv gepflegte Rasenfläche mit nur wenigen Arten - naturferne Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche - sehr intensive genutzte Ackerfläche	Benachbarte Flächen werden durch Störungen oder Emissionen stark belastet. Es tritt eine hohe Trennwirkung für benachbarte Flächen auf.
	1 sehr stark belastend	- nicht versiegelte Lagerfläche - Kies-/Schotterwege/ wassergebundene Decke - Rasenpflaster/Schotterrasen	Benachbarte Flächen werden sehr stark beeinträchtigt
ohne	0 keine Bedeutung	- versiegelte Fläche/Bebauung (Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation) - verrohrter Bach	

Kontoauszug

Stadt/Gemeinde		Stadt Rheinau		Datum		11.07.06	
Buchungs- tag	Ausgleichsfläche (Kataster-Nr.)	Werteinheiten [WE]			Saldo		
	Eingriffsvorhaben (Kataster-Nr.)	Soll	Haben				
15.08.01	(001 A) „Ökologische Verbesserungsmaßnahme Alte Rench“ (Memprechtshofen)	–	17.202 (6.193)	0			
	<i>(004.1 E) Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" OT Freistett</i>	(12.827,5)	–	–			
15.08.01	(002 A) „Neuanlage eines naturnahen Waldrandes "Steingrund" (Freistett, FIStck 5969)	–	108.120 (30.105)	27.609 (7.688)			
	<i>(002 E) Bebauungsplan "L 87 West" OT Freistett</i>		–			
	(007 E) <i>Bebauungsplan „Schänzel“ OT Mempr.</i>	(17.767)					
	<i>(005.3 E) Bebauungsplan „Rechen“ OT Linx</i>	16.702	44.311 (12.338)				
20.07.05	(003 A) „Artenhilfsmaßnahme Sumpf-Heidelibelle - Fundstelle 94/5“- Schilfmahd/Weidenrodung	–	20.600 (3.100)	0			
	<i>(005.1 E) Bebauungsplan „Rechen“ OT Linx</i>	78.102	–	–			
20.07.05	(004 A) „Artenhilfsmaßnahme Sumpf-Heidelibelle - Fundstelle 94/6“- Gehölzrückn./Ufermahd	–	11.750 (1.900)	11.750 (1.900)			
		–	–	–			
20.07.05	(005 A) „Artenhilfsmaßnahme Sumpf-Heidelibelle - Fundstelle 95/2“- Mahd/Abschieben	–	28.000 (4.500)	0			
	<i>(004.2 E) Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" OT Freistett</i>	(6.634,5)	–	–			
20.07.05	(006 A) „Artenhilfsmaßnahme Sumpf-Heidelibelle - Fundstelle 97/2“- Röhrichtmahd/Rückschnitt	–	14.000 (2.500)	1.487 (265,5)			
	<i>(004.3 E) Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" OT Freistett</i>	(2.234,5)	–	–			
26.06.06	(007 A) „Anl. Habitat Weißstorch im OT Linx“ *2 FIStck.Nr. 1996/1769/1768 (zum Teil)	–	40.800	0			
	<i>(005.2 E) Bebauungsplan „Rechen“ OT Linx</i>	57.502	–	–			

06.02.03	(008 A) „Ufersicherung und Aufwertung der gerodeten Fläche entlang des Mühlbaches“ Freistett FISck.Nr.4317/42	–	17.959 (5.600)	779 (243)
	<i>(003 E) Bebauungsplan "Fehl" *1 OT Honau</i>	(5.357)	–	–
12.09.03	(009 A) „Anlage einer Streuobstwiese“ *2 Freistett, Gewinn Stockfeld, FISck.Nr. 5763	–	18.620 (5.375)	1.258 (363)
	<i>(001 E) Bebauungsplan "Stockfeld" OT Freistett</i>	(4.550)	2.858	–
	<i>(006E) Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd"</i>	1.600	(825)	–
26.06.06	Aktuelles Guthaben		257.211 (64.413)	42.883 (10.459,5)

(Klammerwerte): Werte nach Kaule 1991

*1 Der Ausgleich des Bebauungsplanes wird vorerst im Ökokonto berücksichtigt, obwohl aufgrund einer einseitigen Erschließung auf die weitere Bebauung verzichtet wird.

*2 Noch nicht realisiert!

Geändert: 79100 Freiburg, den 11.07.2006

164Kon06.DOC

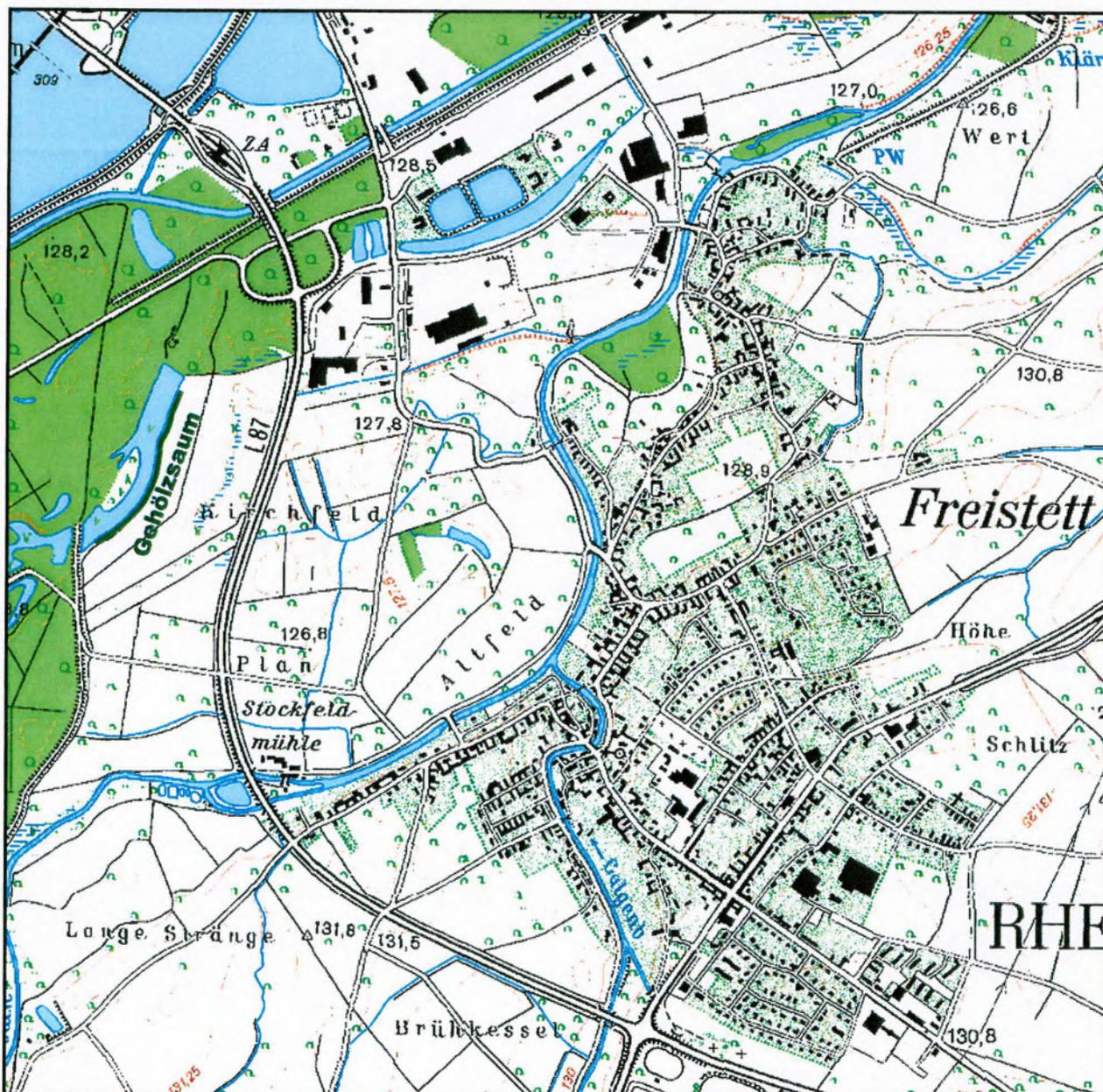
1. Ausgleichsfläche

Lfd. Kataster-Nr.

002 A

- 1.1 Gemeinde Stadt Rheinau
1.2 Gemarkung Freistett
1.3 Lage nordwestlich von Freistett
1.4 Flur/Gewann Lettlöcher
Flurstücks-Nr. 5969
1.5 Flächengröße 6.690 m²

Übersichtskarte



1.6 Ausgangszustand und Bewertung der Ausgleichsfläche

Die Ausgangsfläche war eine intensiv genutzte Ackerfläche und ein naturferner Lebensraum, der nur von wenigen Allerweltsarten nutzbar war. Benachbarte Flächen wurden durch Störungen oder Emission (z.B. Bewirtschaftungsintensität, Spritzmittelabdrift) belastet. Es trat eine deutliche Trennwirkung auf.

1.7 Aussagen in Naturschutz-Fachplänen und übergeordneten Planungen

Im Nordwesten grenzen das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 7313-401 "Rheinniederung Kehl-Helmlingen" und das gemeldete FFH-Schutzgebiet Nr. 7313-301 "Hanauer Land" unmittelbar an (Oktober 2005) - Siehe auch Verträglichkeitsstudie "L 87 West - Natura 2000 - Gebiet" Büro Spang.Fischer.Natzka (Waldorf).

1.8 Grundstückseigentümer

Flurstücks-Nr.	Eigentümer	Ansprechpartner
5969	①	①

1.9 Nutzungsberechtigter

Flurstücks-Nr.	Nutzer	Nutzung bis
5969	①	①

1.10 Rechtliche Sicherung der Flächenverfügbarkeit

Öffentlich rechtlicher Vertrag

2. Ausgleichsmaßnahme**2.1 Ziel der Maßnahme**

Neuanlage eines stufig aufgebauten, naturnahen Waldrandes.

2.2 Beschreibung der Maßnahme

- Umwandlung der 15 m breiten Ackerfläche in eine 2-3 m breite Saumzone, eine 3-5 m breite Strauchschicht und eine 7 m breite Strauch-Baumzone
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Extensive Pflege
- Absprache der Gestaltungsmaßnahme sowie der Pflegemaßnahmen mit dem örtlichen Forstamt

2.3 Voraussichtlicher Zeitpunkt der Zielerreichung

vor dem Eingriffsvorhaben

nach dem Eingriffsvorhaben

Datum/Dauer ①

2.4 Gewährleistungspflichten

①

2.5 Pflege

Pflegemaßnahmen und -intervalle, Bewirtschaftungsauflagen

Pflegemaßnahmen sind mit dem örtlichen Forstamt abzusprechen.

Durchführende Stelle/Person

Stadt Rheinau

Ansprechpartner ①

2.6 Verbale Bewertung der Maßnahme

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt: Die Neuanlage eines Waldrandes führt zu einem Lebensraum mit hoher Bedeutung für das Schutzgut. Es ist eine ökologisch hochwertige Ausgleichsfläche zwischen intensiven Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturflächen nicht mehr vorkommen bzw. mit einer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Wasser: Hohe Bedeutung für das Schutzgut als Nutzungsstruktur mit Grundwasserschutzfunktion (Wald). Schutz des angrenzenden Altarmes.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung: Allgemeine Bedeutung für das Schutzgut als naturnahes Landschaftselement, das zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes beiträgt und damit die Erholungsfunktion fördert.

Schutzgut Boden: Hohe Bedeutung für das Schutzgut als Bereich mit geringer Nutzungsintensität und damit ungestörten Bodenleben.

2.7 Biotopwertbilanzierung (vgl. Anlage 1 zum Ökokonto)

Biotopwert der Fläche <u>vor</u> Maßnahmendurchführung	33.450 WE
Biotopwert der Fläche <u>nach</u> Maßnahmendurchführung	141.570 WE
Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung	108.120 WE

2.8 Kosten

3. Eingriffsvorhaben (vgl. Kontoauszug)

Lfd. Kataster-Nr.

005.3 E/007 E

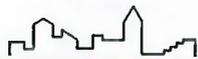
Bebauungsplan „Rechen“ OT Linx und Bebauungsplan „Schänzel“ OT Memprechtshofen

4. Erstellungskontrolle

Die Stadt ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Der ersten Überwachungstermin ist nach Fertigstellung aller Maßnahmen durchzuführen. Danach sind Folgetermine festzulegen. Bei diesen Terminen wäre zu überprüfen, ob die im Ökokonto vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz von Natur/Landschaft durchgeführt und die gewünschten Ergebnisse erzielt wurden.

Die Ergebnisse der Überwachungstermine sowie die eventuell durchzuführenden zusätzlichen Maßnahmen sind schriftlich festzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

5. Sonstiges**5.1 Verweis auf andere Akten****5.2 Bemerkungen****6. Bearbeitung des Dateiblattes****PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Ansprechpartner

Dipl.-Ing. (FH) Christine Bißdorf / Dipl.-Ing. H.-J. Hartmann

Datum Ersteingabe

15.08.2001

Datum der letzten Änderung 23.06.2006

Anlage 1 Biotopwertbilanzierung

Kataster-Nr.: 002 A

Biotopwertbilanzierung nach dem LfU-Verfahren *

Tab. 1: Biotopwert der Fläche vor der Maßnahmendurchführung

Biotopotyp	Fläche [m ²]	Wertstufe (lt. LfU-Wertliste)	Werteinheiten [WE]
Intensiv genutzte Ackerfläche (37.10)	6.690	5 / I	33.450
Gesamt	6.690	I	33.450

Tab. 2: Biotopwert der Fläche nach der Maßnahmendurchführung

Biotopotyp	Fläche [m ²]	Wertstufe (lt. LfU-Wertliste)	Werteinheiten [WE]
Saumzone 3,00 m (35.43 / 35.12)	1.335	12 (19)	16.020
Strauchzone 5,00 m (42.20)	2.340	15	35.100
Strauch-/Baumzone 7,00 m Weichholz Auewald (52.40)	3.015	30	90.450
Gesamt	6.690		141.570

* "Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" - LfU Vogel/Breunig august 2005

Tab. 3: Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung

Werteinheiten nach Maßnahmendurchführung	141.570 WE
Werteinheiten vor Maßnahmendurchführung	33.450 WE
Aufwertungspotenzial	108.120 WE

Biotopwertbilanzierung in Anlehnung an Kaule 1991**Tab. 1: Biotopwert der Fläche vor der Maßnahmendurchführung**

Biotopotyp	Fläche [m ²]	Wertstufe (lt. Biotopwertliste)	Werteinheiten [WE]
Intensiv genutzte Ackerrfläche	6.690	2	13.380
Gesamtfläche	6.690	Gesamteinheiten	13.380

Tab. 2: Biotopwert der Fläche nach der Maßnahmendurchführung

Biotopotyp	Fläche [m ²]	Wertstufe (lt. Biotopwertliste)	Werteinheiten [WE]
Naturnahe Waldfläche/ Waldsaum	6.690	6,5	43.485
Gesamtfläche	6.690	Gesamteinheiten	43.485

Tab. 3: Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung

Werteinheiten nach Maßnahmendurchführung	43.485 WE
Werteinheiten vor Maßnahmendurchführung	13.380 WE
Aufwertungspotenzial	30.105 WE

Fertigung: 3.....

Anlage:.....5.....

Blatt:.....1 - 5.....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Schänzel"

der Stadt Rheinau – Memprechtshofen (Ortenaukreis)

1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Koordinierung der Versorgungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut. Hierfür sind städtebauliche Gründe (Ortsrandlage) ausschlaggebend. Eine unterirdische Verlegung ist bei der geplanten, koordinierten Leitungsverlegung kostengünstig realisierbar.

2 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren 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 Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Die Grundwasserstände betragen lt. Ganglinienbuch des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, für die Grundwasserergleichen vom 02.04.1979:

Hochwasser: ca. 128,90 m +NN

Niederwasser: ca. 126,74 m +NN

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei den Messungen der höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Die vorhandene Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt ca. 128,0 – 129,70 m +NN. Es ist jedoch vorgesehen das Baugebiet um bis zu 1,50 m aufzuschütten.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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 Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS). Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

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.

5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

6 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten. In den Planstraßen sind neue Kanäle zu verlegen. An der Einmündung der Planstraße A ist eine SW-Hebeanlage vorgesehen.

7 Regenwasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächen-gewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Im Falle von Brauchwassernutzung, nur für WC-Spülung, ist eine besondere Vereinbarung über die Anschlussbedingungen zum Betrieb von Regenwassersammelanlagen mit dem Erschließungs- bzw. Entsorgungsträger erforderlich.

Insofern Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise beschichteten Kupfer, Zink oder Blei gedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

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

9 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

10 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

11 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Die Hausanschlusskabel zu den noch nicht bebauten Grundstücken werden erst nach Gebäudeerstellung verlegt, wenn die genauen Gebäudestandorte, die Anschlussräume und der Leistungsbedarf bekannt sind.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem EVU rechtzeitig mitzuteilen.

Auf den öffentlichen Grünflächen im Bereich der Einmündung Planstraße B in Planstraße C ist vom E-Werk die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Elektrische und magnetische Felder:

Am 01.01.1997 ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) in Kraft getreten. In dieser Verordnung werden Grenzwerte für elektrische und magnetische 50 Hz Felder festgelegt, die im Bereich elektrischer Einrichtungen wie Freileitung, Kabel und Transformatorenstationen auftreten. Die Grenzwerte gelten für Betriebsmittel mit einer Nennspannung über 1.000 Volt und sind dort einzuhalten, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

12 Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung wird aufgrund der Wasserempfindlichkeit der Böden empfohlen.

Die Auffüllung des Geländes um bis zu 1,50 m ist vorgesehen.

Auszug aus "Baugrunderkundung und geotechnische Beratung" des Ingenieurbüros Orth GmbH vom 31.01.2006:

Vor der Herstellung der Straßendämme ist das Dammauflager zu räumen. Aufgrund der Wasserempfindlichkeit der Böden der Deckschicht ist das Erdplanum während der Arbeiten vor Durchnässung zu schützen und ggf. zu entwässern. Weiche oder aufgeweichte bindige Böden auf dem Erdplanum sollten vollständig ausgehoben und durch gut verdichtbares Material ersetzt werden. Alternativ kann der Untergrund durch Kalkvergütung mit wenigen Dezimetern Dicke stabilisiert werden. Eine Kalkvergütung ist voraussichtlich jedoch nur für größere Flächen wirtschaftlich, im Einzelfall ist dies durch einen direkten Kostenvergleich festzustellen.

13 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den einzelnen Grundstücken gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung). Überschüssiges Wasser das weder gesammelt noch verwendet werden kann, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

§ 17 TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser oder Wasser für Lebensmittelbetriebe mit der Beschaffenheit von Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Die DIN 1988 beinhaltet technische Bestimmungen für Bau und Betrieb von Trinkwasser-Leitungsanlagen in Grundstücken.

Freiburg, den 12.04.2006 BU-ba  204Hin06.doc
geändert 10.07.2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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