



WA	Z = I
GRZ 0,4	GFZ 0,5
GHmax=10m	ED
FD 0°-5° PD 5°-18° SD/WD 18°-45°	

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z = I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GHmax maximal zulässige Gebäudehöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche

Zweckbestimmung:  Gärten

Sonstige Planzeichen

 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Hauptfluchtlinie

Vorschriften nach § 74 LBO

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

FD flache und flach geneigte Dächer

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

 bestehende Haupt- und Nebengebäude

 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

Nutzungsschablone

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe	Bauweise und Art der Gebäude
Dachform/Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften)	

Stadt Rheinau Holzhausen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Halloh IV"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	17.02.2016
Offenlage	07.03.2016 - 07.04.2016
Satzungsbeschluss	03.08.2016

Ausfertigungsvermerk:

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

Rheinau, den 10. Aug. 2016

Michael Weische
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 12. Aug. 2016

Michael Weische
Bürgermeister



Die Planunterlage nach dem Stand vom 12.01.2015 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011

Plandaten

M. 1 / 500
Im Planformat: 580 x 594

0 5 10 m 25 m 50 m

Planstand: 03.08.2016
Projekt-Nr: S-14-147
Bearbeiter: Läufer / Reinders
16-06-03 Plan BPL 500 (16-06-23).dwg



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER STADT RHEINAU

über

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

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 03.08.2016

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

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

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

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Halloh IV“ (Planzeichnung vom 03.08.2016).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Halloh IV“ bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 03.08.2016
 - b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom 03.08.2016
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Halloh IV“ bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil in der Fassung vom 03.08.2016
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 03.08.2016
3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom 03.08.2016
 - b) Potentialeinschätzung Fauna und artenschutzrechtliche Betrachtung zum Plangebiet Rheinau-Holzhausen (Büro für Ökologische Gutachten und Naturschutz, Stand Februar 2014)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den **12. Aug. 2016**

Welsche
Bürgermeister



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

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen

1.2.1 Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximale Zahl der Vollgeschosse sind dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Gehwegoberkante „Rosenstraße“ und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

HINWEIS: Zum Schutz vor eindringendem Hochwasser ist die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend anzupassen.

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

1.3.1 Als Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei gemäß dem Planeintrag nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

- 16-08-03 Bauvorschriften (16-07-07).docx

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 13

- 1.7.4 *Hochwasser-
angepasste
Bauweise* Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreitet. Untergeschosse sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen äußere hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) zu ermitteln.
- 1.7.5 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 1.7.6 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- HINWEISE: Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- 1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 1.8.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) und drei Sträuchern gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang zu bepflanzen.
- 1.8.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes bzw. Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.
- 1.9 Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.9.1 Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche eine zweireihige, mindestens 3,0 m hohe und 3,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).
- 1.9.2 Alternativ ist ein mindestens 2,0 m hoher, dichter Zaun oder eine Mauer zu erstellen und mit einer vorgelagerten, einreihigen und mindestens 3,0 m hohen Hecke zu bepflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).
- HINWEIS: Es wird empfohlen, insbesondere die schützenswerten Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche emissionsabgewandt oder mit ausreichendem Abstand anzuordnen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasser

- 2.1 Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{Extrem}) überflutet. Aufgrund dessen sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.
- 2.2 In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.
- 2.3 Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn.
- 2.4 Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken.
- 2.5 Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:
http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile

3 HINWEISE

3.1 Allgemeiner Denkmalschutz

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

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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

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

3.3 Geotechnik

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3.4 Wasserversorgung

Bei einer Realisierung des Bebauungsplans, sollte im Erschließungsplan die Versorgung der öffentlichen Wasserversorgung mit dem „Zweckverband Gruppenwasserversorgung Korkerwald“ abgestimmt werden.

3.5 Oberflächenentwässerung / Abwasserentsorgung

3.5.1 Die Prüfung des Untergrundes auf seine Versickerungseignung (und weiterer Kriterien im Sinne des ATV-Arbeitsblattes A 138 zur Bemessung, zum Bau und Betrieb von zentralen und dezentralen Versickerungsanlagen) muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vor einer verbindlichen Festlegung dieser Art der Niederschlagswasserentsorgung erfolgen.

3.5.2 Im Hinblick auf den Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Jährlichkeit, ab welcher der Notüberlauf anspringen darf, der zuständigen Behörde (Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) anzugeben.

3.5.3 Als Alternative zur Versickerung kann gedrosselt in das öffentliche Regenwasser-Netz bzw. den nahegelegenen Entwässerungsgraben abgeleitet werden. Dazu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Drosselwassermenge der zuständigen Behörde (Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) anzugeben.

3.5.4 Aufgrund der bestehenden Erschließung des Grundstücks kann das Schmutzwasser an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Entsprechende Abstimmungen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit dem Landratsamt zu treffen.

3.5.5 Die Grundstückseigentümer bzw. verantwortlichen Bauherren sind rechtzeitig und in ausreichender Form über die Besonderheiten von Versickerungsanlagen und deren Betrieb und Unterhaltung zu informieren. Dazu gehören z.B. auch die Übergabe einer Systemskizze und das Eingehen auf den Aspekt des Notüberlaufes. Vor der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sollte eine vorherige Abstimmung zwi-

schen der Gemeinde, den Bauherren/ Grundstückseigentümer und der zuständigen Fachplanung (Entwässerung) stattfinden.

3.5.6 Für das Gesamtentwässerungsnetz von Holzhausen gibt es kein aktuelles Planwerk. Daher sind derzeit keine qualifizierten Aussagen zur tatsächlichen hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes möglich. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind für den Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an die öffentliche Kanalisation die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand des öffentlichen Systems zuvor ausreichend zu prüfen.

3.5.7 Für die öffentliche Kanalisation in der geplanten Erschließungsstraße ist das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen. Darin ist die Entwässerungskonzeption ausreichend konkret darzustellen und Aussagen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit zu treffen.

3.5.8 Es wird auf das Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

3.6 **Stromversorgung**

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden. Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein geklärter Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist und nach Möglichkeit die Übergabe des Bebauungsplans in digitalisierter Form (DXF) für die Einmessung an den aktuellen Stromversorgungsträger (derzeitig SYNA GmbH).

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 Kosten dafür sind vom Erschließungsträger zu übernehmen.

Wird das Neubaugebiet endausgebaut, wird der aktuelle Stromversorgungsträger (derzeitig SYNA GmbH) seine Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke legen. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, die Sicherheitsvorschriften sind zu beachten. Genaue Kabellagepläne sind unter www.syna.de (Zentrale Bauauskunft) einsehbar.

Dem aktuellen Stromversorgungsträger (derzeitig SYNA GmbH) sind rechtzeitig der Beginn der Erschließungsarbeiten und die damit beauftragte Firma mitzuteilen.

3.7 **Telekommunikation**

Im Planbereich der neu geplanten Gebäude befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom Deutschland GmbH orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau von Seiten der Telekom Deutschland GmbH erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom GmbH da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen

Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Okenstraße 25-17, 77652 Offenburg) so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.8 Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

3.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Teil B

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

4.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 4.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. *+ ED als abgewinkelte Dachform eines WD - ohne First - Querschnitt FD genau zulässig - steilere Dächer gem. § 1.3.2 Bebauungsplan 1.3.3 Bebauungsplan*
- 4.1.2 Die zulässigen Dachneigungen werden für Flachdächer mit 0° bis 5°, für Pultdächer mit 5° bis 18° und für Sattel- und Walmdächer mit 18° bis 45° festgesetzt.
- 4.1.3 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig.
- 4.1.4 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur auf Dachflächen zulässig.
- 4.1.5 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und Dachfarbe aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Ist die Abweichung nicht sichergestellt, gilt als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.
- 4.1.6 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen.
- 4.1.7 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 4.1.8 Flächen oder flach geneigten Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sind mindestens zu 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Abfallplätze und Abstellflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

4.4 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

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

- 4.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 4.4.3 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen.
- 4.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind unzulässig.
- 4.4.5 Die Vorschriften gemäß Ziffer 4.4 gelten nicht für die gemäß Ziffer 1.9 erforderlichen Einfriedungen.

4.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

4.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

4.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

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

- 4.8.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.

- 4.8.2 Alternativ ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation bzw. dem westlich am Grundstück angrenzenden Graben zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

HINWEIS: Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Stadt Rheinau 12. Aug. 2016

Bürgermeister
Welsche



fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Anhang 1: Pflanzenliste

Heimische Gehölze

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Populus tremula	Zitterpappel
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbaumarten:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Sträucher

Cornus sanguinea
Cornus mas
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Malus communis
Mespilus germanica
Pyrus communis
Salix ssp.
Salix caprea
Salix cinerea
Rosa canina
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Schlehe
Heckenkirsche
Liguster
Wildapfel
Mispel
Wildbirne
Weidenarten
Salweide
Grauweide
Hundsrose
Kreuzdorn
Faulbaum
Johannisbeere
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Schwarzer Holunder
Traubenholunder

Solitärgehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis
Viburnum lantana
Cornus - Arten
Buddleia davidii
Deutzia spec.
Forsythia
Kolkwitzia
Magnolia spec.
Malus "Hillierie"
Philadelphus spec.
Prunus laurocerasus
Spiraea spec.
Syringa vulgaris
Viburnum rhytidophyllum
Juniperus communis
Juniperus chinensis/sabina
Ribes spec.
Rosa spec.
Caragana arborescens
Prunus cerasifera „Nigra“
Prunus sargentii
Prunus serrulata „Kanzan“

Felsenbirne
Wolliger Schneeball
Hartriegel
Sommerflieder
Deutzien
Forsythie
Kolkwitzien
Strauchmagnolien
Zierapfel
Pfeifenstrauch
Kirschlorbeer
Spiersträucher
Flieder
Immergr. Schneeball
Wacholder
Nied. Wacholderarten
Zierjohannisbeere
Strauchrosen
Erbsenstrauch
Zierkirsche
Zierkirsche
Zierkirsche

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum
Hypericum patulum
Jasminum nudifloru

Johanniskraut
Johanniskraut
Winterjasmin

Lavandula angustifolia
Lonicera pileata
Mahonia aquifolium
Potentilla fruticosa
Rosa rugosa
Rosa "Schneewittchen"
Rosa "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"
Spiraea albifolia/japonica
Vinca minor/major

Lavendel
Böschungsmyrte
Mahonie
Fünffingerstrauch
Apfel- Rose
Strauchrose
Rose "Swany"
Schneebeere
Spierstrauch
Immergrün

Stauden und Gräser

Avena sempervirens
Centranthus ruber
Geranium- Arten
Hemerocallis- Arten
Iris- Arten
Aruncus dioicus
Penissetum spec.
Salvia nemorosa
Sedum telephium
Symphytum grandiflorum
Verbascum densiflorum
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer
Spornblume
Storachschnabel
Taglilie
Schwertlilie
Geisbart
Feldborstengras
Salbei
Große Fetthenne
Beinwell
Gr. Königskerze
Sonnenhut

Teil A

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rheinau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu alle aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Stiermatt II“ im Stadtteil Holzhausen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf.

Bereits in der Vergangenheit wurden in Rheinau systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen angemessen begegnen zu können, sollen nun weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet werden. Der demografische Wandel, die räumlichen Restriktionen und der Wettbewerb unter den Kommunen stellen dabei zunehmend höhere Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung neuer Wohngebiete.

Die Stadt Rheinau möchte deshalb im Stadtteil Holzhausen am nordwestlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier ein bisher unbebautes Grundstück für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Die geplante städtebauliche Entwicklung führt zu einer Neuinanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da das Schutzgut Boden jedoch nur einer Nutzungsart zur Verfügung stehen kann, muss zwischen den konkurrierenden Nutzungen abgewogen werden. Im vorliegenden Fall wägt die Stadt Rheinau insbesondere aufgrund folgender städtebaulicher Ziele zugunsten der Wohnnutzung ab:

- Sinnvolle Abrundung einer bestehenden Siedlung
- Behutsame Überleitung in die offene Landschaft
- Bestehende Erschließungsinfrastruktur

Zur Sicherung der Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan „Halloh IV“ aufgestellt werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der ca. 0,35 ha große Geltungsbereich am nordwestlichen Ortsrand von Holzhausen umfasst das Flst. Nr. 1258, einen Teil des Flst. Nr. 271 und einen Teil der Erschließungsstraße „Rosenstraße“ mit der Flst. Nr. 1245. Das Plangebiet grenzt nordöstlich, östlich und südöstlich an zum Wohnen genutzte Bestandsbebauung. Nordwestlich, westlich und südwestlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

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

1.3 Bestandssituation

Die nördliche Hälfte des Plangebietes (Flst. Nr. 271) ist derzeit unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teilbereich (Flst. Nr. 1258) hingegen wird derzeit als private Grünfläche gärtnerisch genutzt.



Lage des Plangebiets im Luftbild

Südöstlich befindet sich in kurzer Entfernung der Kindergarten Holzhausen. Südlich des Plangebietes mündet die Rosenstraße in die Linxerstraße. Die Linxerstraße wiederum schließt an die Ortsstraße an, welche zu den Kreisstraßen 5317 und 5374 führt. In Richtung Westen führt die Linxerstraße zum Stadtteil Linx, durch welchen die Bundesstraße 36 verläuft.

Westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft ein kleiner Bachlauf. Ferner fließt der „Flußgraben“ in einiger Entfernung nordöstlich vom Plangebiet, tangiert dieses jedoch nicht. Auch befinden sich keine Schutzgebiete oder offenlandkartierte Biotope innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereiches.

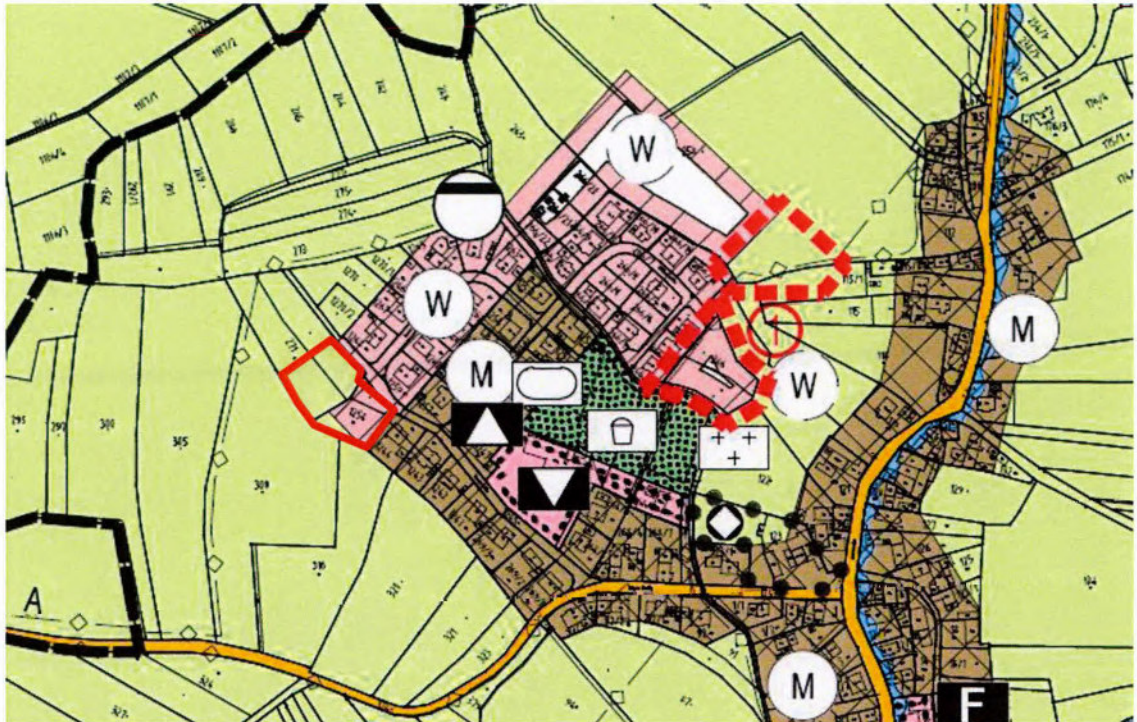
1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen. Ebenso liegen gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich sowohl Flächen für Landwirtschaft als auch Wohnbauflächen dar. Südöstlich grenzen Mischbauflächen an das Plangebiet heran.

Der nördliche Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans lässt sich demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, muss der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1.4.2 Benachbarte Bebauungspläne

Östlich, südöstlich und südlich des Geltungsbereichs schließt sich der Bebauungsplans „Halloh III“ (rechtskräftig seit 10.03.2006) an. Eine Überschneidung mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Halloh IV“ ist nicht gegeben.

Die Siedlungsflächen östlich des Planbereiches werden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (vgl. Kapitel 1.4.1) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weiterhin wurde eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5 für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss und offener Bauweise festgesetzt.

Südlich grenzt wie im Flächennutzungsplan vorgegeben eine Mischbaufläche an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Hier wurde eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss und offener Bauweise festgesetzt.

1.5 Planverfahren

1.5.1 13a-Verfahren

Ob ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB für die Bebauungsplanaufstellung „Halloh IV“ durchgeführt werden kann, ist anhand der Prüfkriterien des § 13a Abs. 1 BauGB zu bewerten. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und schließt nordöstlich unmittelbar an eine bestehende Straße an. Weiter nordöstlich schließt sich das be-

baute Grundstück Flst.-Nr. 1268 an. Ebenso grenzt das bebaute Grundstück Flst.-Nr. 1244 an den Geltungsbereich. Damit steht das Plangebiet im Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsgefüge und ist als Arrondierung dessen zu betrachten. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Gegebenheiten handelt es sich auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, um eine gezielte Schaffung von Baurecht (Wohnraum) innerhalb des Siedlungskörpers. Darüber hinaus kann im Sinne der Nachverdichtung die bereits vorhandene Erschließungsstraße für das Plangebiet ausgenutzt werden. Das geplante Wohngebiet wird nicht an das Siedlungsgebiet angehängt, sondern fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein und stellt somit eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes dar. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) gegeben sind.

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlicher Wohnraum innerhalb des Siedlungsraumes von Rheinau geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

Des Weiteren wird im vorliegenden Fall eine Grundfläche von lediglich ca. 3.520 m² festgesetzt, wodurch der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB deutlich unterschritten wird. Ebenso befinden sich derzeit keine weiteren Bebauungsplanaufstellungen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Eine Kumulierung mit anderen Bebauungsplänen ist im vorliegenden Fall daher nicht gegeben.

Ebenso ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (Umweltverwaltungsgesetz UVwG BW) unterliegen. Das geplante Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden stellt jedoch weder nach UVPG noch nach UVwG BW ein Vorhaben dar, das UVP-pflichtig ist oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bedarf.

Auch ist ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter wurden ermittelt und Teil C dieser Begründung beschrieben. Im Ergebnis bereitet die Bebauungsplanaufstellung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vor.

Da der Bebauungsplan der Bestandserweiterung und der Nachverdichtung im städtebaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung. Die Kriterien für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden vollständig erfüllt. Daher kann und soll die Bebauungsplanänderung aus zeitlichen Gründen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung, ohne Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

1.5.2 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	17.02.2016
Offenlagebeschluss	17.02.2016
Offenlage	07.03.2016 - 07.04.2016
Satzungsbeschluss	03.08.2016

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die vorliegende Planung führt die Bebauung entlang der Rosenstraße auf dem Flst. Nr. 271 fort. Dabei werden bestehende Strukturen (vgl. Kapitel 1.4.2) und Raumkanten der umgebenden Bebauung berücksichtigt und der nordwestliche Ortsrand des Stadtteils Holzhausen in sinnvoller Weise baulich abgerundet.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bietet ein großzügiges Baufenster ausreichend Raum für ein freistehendes Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften. Damit wird der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen. Gleichzeitig ist das Baufenster so geschnitten, dass es keine Bebauung in zweiter Reihe zulässt.

Im rückwertigen Bereich des Grundstücks befindet sich entlang der Grenze ein Bachlauf. Mit einem 10 m breiten Grünstreifen berücksichtigt das Konzept zum einen potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte. Zum anderen dient der Grünstreifen als harmonischer Übergang vom Siedlungskörper zu der sich unmittelbar angrenzenden freien Landschaft.

Die Stadt Rheinau legt großen Wert auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ist deswegen auch daran interessiert, den südlichen Teil des Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich zu regeln. Um eine Bebauung nach § 34 BauGB auszuschließen, wird mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche eine klare bauplanungsrechtliche Aussage getroffen und gleichzeitig dem Wunsch des Grundstückseigentümers nach Erhalt seiner bestehende Gartenfläche Rechnung getragen.

Mit dem Einbezug der bestehenden „Rosenstraße“ ist die Erschließung gesichert. Somit kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt angeschlossen werden, wodurch die geplante Siedlungserweiterung zu einer effektiven Nutzung der vorhandenen Infrastruktur beiträgt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet, in dem Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen stehen der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegen. Zum einen sind diese Nutzungen sehr flächenintensiv und würden dringend benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zum anderen generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu erheblichen Störungen führen würde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl, der maximalen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

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

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 gewährleistet eine für Wohngebiete angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung sowie günstige Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse. Zudem sichert sie die Kleinteiligkeit am Ortsrand und führt die dortige vorhandene städtebauliche Struktur fort. Darüber hinaus ist eine geringe städtebauliche Dichte an dieser Stelle mit Rücksicht auf die freie Landschaft zielführend.

In dem allgemeinen Wohngebiet soll ein freistehendes Einfamilienhaus oder alternativ ein Doppelhaus entstehen. Die Kleinteiligkeit wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss sichergestellt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, die unter Berücksichtigung der Geschossigkeiten bei 10 m liegen. Die Höhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung und werden den aktuellen architektonischen und technischen Anforderungen gerecht.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die Gehwegoberkante der Rosenstraße. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

3.3 Bauweise

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

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

Analog der im Südosten angrenzenden Bebauung, welche traufständig zur Rosenstraße orientiert ist und damit einen klaren Straßenraum definiert, soll auch das geplante Gebäude eine Traufständigkeit zur Rosenstraße aufweisen. Um dem Bauherrn einen gewissen Spielraum zu lassen, wird hier in Ausnahmefällen eine Abweichung von bis zu 10° zugelassen.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das im Kapitel 2 erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkreten Festsetzungen von GRZ, GFZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen

unterbunden. Andererseits werden durch das festgesetzte großzügige Baufenster den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

Die Baufenstertiefe mit 18 m gewährleistet eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,5 m überschreiten. Maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne). Damit werden über die Baugrenzen hinaus weitere Spielräume ermöglicht.

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

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zur rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Garagen bzw. Carports müssen jedoch von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m bzw. 1,0 m einhalten. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit, vor allem in den Bereichen, in denen die Stellplätze einzeln direkt von der öffentlichen Straße angefahren werden und dementsprechend den vorhandenen Gehweg kreuzen. Durch das Zurückbleiben der Stellplätze wird die Gefahr minimiert, dass die Fußwege nicht zugestellt werden. Darüber hinaus müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von 1,0 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch werden auch der Schutz des Ortsbils und die Freihaltung guter Raumverhältnisse sichergestellt.

Nebengebäude werden bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m³ auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Hierdurch wird ein angemessenes Maß an Flexibilität für die zukünftigen Einzelbaumaßnahmen gewährleistet und gleichzeitig verhindert, dass Nebenanlagen von unangemessener Größe das städtebauliche Bild negativ beeinflussen.

3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugrundstücks ist von Nordosten über die bestehende „Rosenstraße“ gesichert.

3.7 Grünflächen

Der 10 m breite Grünstreifen im rückwertigen Bereich des Grundstücks mit der Flst. Nr. 271 wird als private Grünfläche festgesetzt und ist entsprechend der Zweckbestimmung als privater Garten anzulegen und zu unterhalten.

Gemäß § 14 BauNVO sind lediglich Nebenanlagen, die der Eigenart des Nutzungszwecks des Grundstücks (hier Gärten) nicht widersprechen, zulässig. Dementsprechend sind nur für einen Garten typische Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser oder Gartengeräteschuppen zulässig.

Dieser Grünstreifen hat gleich mehrere Funktionen. Zum einen dient er als ökologischer Puffer zwischen Baufenster und dem angrenzenden Bachlauf. Zu anderen dient er als harmonischer Übergangsbereich von der Siedlungsfläche zur offenen Landschaft (vgl. Kapitel 2). Auf ein Pflanzgebot kann verzichtet werden, da ein 10 m

breiter, von Bebauung frei zu haltender Grünstreifen zudem als Ortstandeingrünung dienlich ist.

Der nördliche Grünstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze hat eine Mindestbreite von 3 m und muss mit einer geeigneten Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift bepflanzt werden (vgl. Kapitel 3.9).

Das Flst. Nr. 1258 wird vollständig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Vor den im Kapitel 2 erläuterten Gründen werden keine Maßnahmen oder Pflanzgebote auf dieser Fläche festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf diesem Grundstück sind insbesondere wegen artenschutzrechtlichen Belangen und aufgrund der Funktion als Ortsrandeingrünung möglichst zu erhalten.

3.8 Ökologische Maßnahmen und Pflanzgebote

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

Zum Schutz nachtaktiver Insekten bzw. nicht zuletzt unter dem Aspekt des Fledermausschutzes sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig. Aufgrund des ggf. hohen Grundwasserstandes wird zudem festgesetzt, dass der Baukörper zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen mit einer entsprechend wasserdichten und auftriebssicheren Wanne zu erstellen ist.

3.9 Spritzmittelabdrift

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten und Nordwesten an landwirtschaftliche Flächen an. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor abdriftenden Spritzmitteln wird im Nordwesten ein Abstand von 6,7 m eingehalten und daher festgesetzt, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 3 m breite und 3 m hohe, dichte und immergrüne Hecke zu pflanzen ist. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen, so dass Lückenbildungen vermieden werden. Als Gehölze kommen in Betracht: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*). Neben der abschirmenden Funktion gegen die Spritzmittelabdrift stellt dies eine adäquate Ortsrandeingrünung dar. Da die landwirtschaftlichen Flächen Flst.-Nr. 271 im Norden bzw. Nordosten liegen und der Wind überwiegend aus Richtung Südwesten kommt, wird dieser Sicherheitsabstand als ausreichend erachtet.

Darüber hinaus wird in den Bebauungsvorschriften empfohlen, die schützenswerten Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche emissionsabgewandt anzuordnen. Ebenso wurden Baugebiet und Baugrenzen so dimensioniert, dass eine Garage und ggf. Nebenanlagen zwischen dem Wohngebäude und der festgesetzten Grünfläche nach Norden hin errichtet werden können. Bei der Realisierung hätten Garage

und ggf. Nebenanlagen eine weitere immissionsabschirmende Funktion.

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze kann durch den mindestens 10 m breiten Grünstreifen sowie durch die bereits bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen auf die Pflanzung einer Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift verzichtet werden.

4 KENNZIFFERN

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca. 1.462 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.831 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 226 m ²
Geltungsbereich	ca. 3.519 m ²

5 KOSTEN

Das Plangebiet kann vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Neben dem Anschluss an das vorhandene Erschließungsnetz werden Kosten aufgrund des Bauplanungsrechtliche Verfahren inklusive notwendige dessen Gutachten entstehen.

Teil B

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang (vgl. Kapitel 1.4.2) berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

In dieses Bild sollen sich Garagen und Carports ebenfalls integrieren. Bei einer Aneinanderreihung von Einzelhäusern sollen unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden.

Flache und flachgeneigte Dächer sind zudem aus gestalterischen, ökologischen und klimatischen Gründen nur in Verbindung mit einer sinnvollen Begrünung zulässig. Die festgesetzte Dachbegrünung übernimmt u.a. ökologische Funktionen wie die Schaffung von Lebensraum und die Rückhaltung von Regenwasser.

Solaranlagen führen zu einer starken Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund Ihrer Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden erlangt. Sie werden auf Dachflächen beschränkt, um sie im Nahbereich aus dem Wahrnehmungsfeld so weit wie möglich zu entfernen, sie auf geeigneten Standorten (geneigt und wenig Verschattung) zu konzentrieren und um den Umfang der störenden Aufständereien zur Schrägstellung zu minimieren.

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den ökonomischen Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m be-

grenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt. Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene Einfriedigungen und Stacheldraht für sämtliche Grundstücksgrenzen ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen. Zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Hinterpflanzungen mindestens in einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

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

Zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, ist bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation gesammelt werden bzw. in den westlich am Grundstück angrenzenden Graben eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

Teil C

7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

7.1 Allgemeines

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. Kapitel 1.5.1). Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird im folgenden Kapitel 7.2 der voraussichtlich zu erwartende Eingriff auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt.

7.2 Schutzgüter

7.2.1 Schutzgut Boden/Wasser

Durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung findet gegenüber dem heutigen Zustand eine Mehrversiegelung durch ein Gebäude und den dazugehörigen Erschließungsflächen statt. Damit ist ein zusätzlicher Verlust der einzelnen Bodenfunktionen verbunden. Zudem kann das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der versiegelten Flächen nicht mehr direkt dem Grundwasserkörper zugeführt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße des Nettobaulandes ist dieser Verlust jedoch relativierbar. Als Minimierungsmaßnahmen ist, wenn möglich, das anfallende Oberflächenwasser dem Grundwasserkörper wieder zuzuführen. Zudem sind Stellplätze in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

7.2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 271 und den vorgefundenen Habitatstrukturen (vgl. Kapitel 7.3) werden keine relevanten artenschutzrechtlichen Belange tangiert. Obwohl nicht ausgeschlossen wird, dass das Untersuchungsgebiet evtl. Vögeln als Nahrungsraum dient, ist es aufgrund der Kleinflächigkeit vernachlässigbar und dessen geplante Bebauung als nicht gravierend anzusehen. Außerdem wird das Gebiet auch nach der Bebauung mit seinen Gartenanlagen wieder als Teilhabitat (Nahrungsraum) zur Verfügung stehen.

Das Grundstück mit der Flst. Nr. 1258 hingegen weist Gehölzstrukturen auf, die insbesondere für Vögel als Nist- und Nahrungshabitat dienen können. Vorgesehen ist, dieses Grundstück als private Grünfläche (Zweckbestimmung Garten) festzusetzen. Damit kann bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass dieses Grundstück nicht bebaut wird und somit die Gehölzstrukturen erhalten werden können.

Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete („Renchniederung“ Schutzgebietsnr. 7313441) befindet sich in ca. 900 m Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Östliches Hanauer Land“ Schutzgebietsnr. 7413341) befindet sich in ca. 1.100 m Entfernung. Aufgrund der Größe, der Biotopstruktur und der weiten Entfernung sind keine Auswirkungen der vorliegenden Planung auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

7.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches und der Tatsache, dass das Grundstück innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges liegt, wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering eingeschätzt.

Durch die geplante Versiegelung (zusätzlicher Baukörper, Garage und Nebenanlagen) ist insbesondere in den Sommermonaten in geringfügigem Maße eine Erhöhung der thermischen Belastung gegeben. Diese beschränkt sich jedoch nur auf das jeweilige Grundstück selber und wird insgesamt als gering eingestuft.

Grundsätzlich ist eine Bebauung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung in diesen Bereichen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Da das Landschaftsbild aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bereits vorbelastet ist, wird sich dieses durch die zusätzliche Bebauung nur geringfügig verändern. Für die Erholung werden sich keine negativen Veränderungen ergeben.

7.2.5 Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet durch die geplante Nutzung selber und der vorbeiführenden, untergeordneten Erschließungsstraße (Rosenstraße) nicht zu erwarten.

Im Norden und Westen grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Es ist daher mit Spritzmittelabdrift zu rechnen. Zum Schutz der geplanten Bebauung und damit des Menschen, wird an der Nordseite des Grundstücks eine mindestens 3 m breite und 3 m hohe, dichte Hecke festgesetzt. Zudem werden landwirtschaftlichen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch erwartet. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen.

Der zusätzlich geschaffene Wohnraum im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken.

7.2.6 Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

7.3 Potenzialeinschätzung Fauna und artenschutzrechtliche Betrachtung

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes (Flst. Nr. 271) wurde im Februar 2014 vom Büro für Ökologische Gutachten und Naturschutz aus Ettenheim (Frau Carola Seifert) eine Potentialeinschätzung durchgeführt. Dabei wurde die Bedeutung des Geländes für die Fauna, insbesondere im Hinblick auf die Verbots-Tatbestände des §44 BNatSchG, untersucht. Eine Ortsbegehung des Geländes fand am 18. Februar 2014 statt. Die Potentialeinschätzung für die Fauna beruht auf den gegebenen Habitatstrukturen und den langjährigen Kenntnissen der Bearbeiter zur regionalen Fauna.

Im Ergebnis wird durch diese Potentialeinschätzung deutlich, dass die geplante Bebauung der Fläche artenschutzrechtlich als unproblematisch eingestuft werden kann, falls zwischen dem westlichen angrenzenden Graben und der geplanten Bebauung ein Abstand von 10 m eingehalten wird. Durch Einhaltung dieses Abstandes ist eine negative Beeinträchtigung auf im Graben evtl. vorkommende Arten nicht zu erwarten.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes (Flst. Nr. 1258) ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nicht nochmal gesondert erforderlich, da durch die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Garten) nicht zu erwarten ist, dass auf die Gehölzstrukturen im erheblichen Maß eingegriffen wird.

Stadt Rheinau

12. Aug. 2016

Bürgermeister
Welsche



fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser