

- ZEICHNERKLÄRUNG**
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA (§ 4 BauNVO)
 - MI** MISCHGEBIETE MI (§ 6 BauNVO)
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
WOHNSTRASSE
 - GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - NUTZUNG LT. EINSCHRIB
 - FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
 - BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 0** OFFENE BAUWEISE
 - ED** OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 - HAUPTFIRSTRICHTUNG
- | | | | |
|---|---|------------------------------|--|
| 1 | 2 | NUTZUNGSSCHABLONE | 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTORENZE |
| 3 | 4 | 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 4= GESCHLOSSFLÄCHENZAHL GFZ |
| 5 | 6 | 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ | 6= BAUWEISE |
| | | 5= - | |
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
 - BESTEHENDES GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN

STADT RHEINAU-HOLZHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
BEBAUUNGSPLAN "HALLOH III"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 28.12.1986
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 10. März 2006 (Oberle) BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986
AM 28. März 1996

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.1986
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM 15. Juli 1996
BIS 15. Aug. 1996
AM 05. Juli 1996

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.1986
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 10. März 2006 (Oberle) BÜRGERMEISTER

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.1986

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.1986
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 10. März 2006 (Oberle) BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN PFLICHT ERGANGENEN BESCHLOS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT. DEN 10. März 2006 (Oberle) BÜRGERMEISTER

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
79100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

PLAN NR.: DATUM: 05.02.1996 GEÄNDERT: 20.03.1996 FERTIGUNG: 4
PROJ. NR.: 0995228 BEARB.: BU/HO 20.05.1996 ANLAGE: 4
BLATT:

ORIGINAL-
MASSSTAB: 1: 500
0 5 10 15 20

11. Jan. 1996
Stad. verm. Amt Offenburg

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Halloh III" im Stadtteil Holzhausen

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am **1.1. NOV. 1996** den Bebauungsplan "Halloh III" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

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

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

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

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

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

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich umfaßt Teile des Bebauungsplanes "Halloh" von 1969 sowie den Bebauungsplan "Halloh II" von 1974.

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|-------------------------------|------------|-------------------|
| 1. "Zeichnerischer Teil" | M. 1 : 500 | Stand: 20.05.1996 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | vom 28.10.1996 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|---------------|--|----------------|
| 1. Begründung | | vom 20.05.1996 |
|---------------|--|----------------|

§ 4 Aufhebung der rechtsgültigen Bebauungspläne "Halloh" und "Halloh II"

Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden die Bebauungspläne "Halloh" und "Halloh II" soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Halloh III" liegen aufgehoben und damit ersetzt durch diese Neufassung.

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 - Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 10. März 2006



(Oberle)

[Handwritten signature]

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Halloh III" der Stadt Rheinau, Stadtteil Holzhausen (Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Das Planungsgebiet wurde auf Grundlage der Bebauungspläne "Halloh" und "Halloh II" bereits weitgehend bebaut. Festgesetzt waren überwiegend flache Dachneigungen -meist unter 32°.

Mit der Neufassung sollen Dachneigungen bis 45° zugelassen werden um eine bessere Nutzung des Dachgeschoßes zu ermöglichen. Außerdem sollen die Baugrenzen weitergefaßt werden und enge Bindungen bezüglich der Garagenstandorte entfallen. Mit der Zulassung steilerer Dächer wird es erforderlich die Gestaltung der Dachgauben zu regeln.

2. Übergeordnete Planung

Die Bauflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau erfaßt und als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan "Halloh II" sind die Flächen als WA im Bebauungsplan "Halloh" als MI ausgewiesen. Diese Ausweisung wird aufgrund der vorhandenen gemischten Nutzung beibehalten. Der Flächennutzungsplan wird mit der eingeleiteten Fortschreibung angepaßt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 3,0 ha. Es liegt im Nordwesten von Holzhausen und bildet den baulichen Abschluß (Ortsrand).

Das Planungsgebiet umfaßt Teilflächen des Bebauungsplanes "Halloh" von 1969 und den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Halloh II" aus dem Jahre 1974.

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Nordosten und Nordwesten durch einbezogene Teilflächen der Flst.Nr. 1270/2, 1270, 1270/1, 1265 sowie die Flst.Nr. 1264, 1263 und 1253. Im Osten begrenzt das außerhalb liegende Flst.Nr. 268/3 (Schule) das Planungsgebiet.

Im Südwesten bilden die einbezogenen Flst.Nr. 1244, 1243, 1242, 1241, 269/3, 269/2, 269/1, 92/3, 92/2, 92/1 und 92 die Grenze des Planungsgebietes.

Teilflächen der Rosen-, Graben- und Linxer Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4. Planung

Das Planungsgebiet wurde nach Maßgabe der Bebauungspläne „Halloh“ und „Halloh III“ bereits vollständig bebaut.

Mit dieser Neufassung der Bebauungspläne sollen und können deshalb keine grundsätzlichen Änderungen der Planungskonzepte aus den Jahren 1969 und 1974 erfolgen. Es soll vielmehr der Spielraum für Änderungen, d.h. Anbauten, Garagen und Dachausbauten erweitert werden, so daß zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer geschaffen werden.

Grundsätzlich sollen mit dem Bebauungsplan "Halloh III" die Baumöglichkeiten in dem bebauten Gebiet erweitert werden.

Für die beiden Bebauungspläne wurden teilweise unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Dachgauben, Dachneigungen, Wandhöhen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Erdgeschoßfußbodenhöhen, Kniestöcke, Einfriedigungen, Sichtdreiecke etc. getroffen. Diese werden mit der Neufassung des Bebauungsplanes vereinheitlicht bzw. angepaßt.

Dies erfolgt durch die folgenden Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen:

1. Steildächer bis 45° Dachneigungen werden zugelassen.
Damit wird der Ausbau des Dachgeschoßes ermöglicht und es kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Ausweisung neuer Bauflächen und damit die Versiegelung von Flächen kann hierdurch reduziert werden.
Bisher waren im Bebauungsplan „Halloh II“ Dachneigungen von 25 - 30° zulässig.
Im Bebauungsplan „Halloh“ waren für die einzelnen Teilbereiche unterschiedliche Dachneigungen von 18 - 32° längs der Grabenstraße und Dachneigungen bis 48° südlich der Rosen - bzw. Linxer Straße zulässig.
2. Für Dachaufbauten (Dachgauben) werden gestalterische Festsetzungen getroffen.
Bereits in den rechtsgültigen Bebauungsplänen wurden Dachgauben für Steildächer zugelassen und auch Festsetzungen zur Größe der zulässigen Dachgauben getroffen. Die Einschränkungen zur Gestaltung der Dachgauben werden mit Neufassung reduziert.
3. Die Baugrenzen werden im Bereich des Bebauungsplanes "Halloh" geöffnet.
Bisher sind hier einzelne Baufenster für jedes Grundstück separat ausgewiesen. Außerdem werden damit die bisher festgelegten Mindestge

bäudelängen und Mindestgebäudebreiten der Gebäude sowie die festgelegten Mindestgrenzabstände aufgehoben. Diese sind künftig gemäß Landesbauordnung auszuführen.

4. Die verbindliche Festsetzung der Lage von Garagen entfällt. Diese sind künftig auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Bisher waren die Garagenstandorte in den Bebauungsplänen bzgl. der Lage auf dem Grundstück fixiert.
5. Die Festsetzung von Baulinien entfällt.
Bisher waren im Bebauungsplan „Halloh“ Baulinien längs der Erschließungsstraßen ausgewiesen.
6. Die zulässige Traufhöhe wird für das Gesamtgebiet einheitlich festgelegt.
Bisher waren festgelegt:
„Halloh II“: Traufhöhe max. 4,00 m
„Halloh“: Traufhöhe max. 4,50 m für eingeschossige Gebäude
Die zusätzlichen Festsetzungen zur Sockelhöhe entfallen, ebenso wie die Festsetzungen zum Kniestock.
7. Für Garagen werden geneigte Dächer zugelassen.
Bisher waren im Bereich „Halloh II“ Flachdächer vorgeschrieben.

Die Baugebietsart, Grund- und Geschößflächenzahl, Bauweise und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten. Die Ausrichtung der Baukörper wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung gemäß den rechtsgültigen Bebauungsplänen übernommen.

5. Grünordnung / Aussagen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung lt. § 8a BNatSchG

Die festgesetzte Grünfläche im Nordwesten (Pflanzgebot) am Rand des Planungsgebietes war bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie soll künftig als private Grünfläche ausgewiesen werden, entsprechend den vorhandenen Besitzverhältnissen.

Zusätzlich werden in Abänderung des Bebauungsplanes „Halloh“ auf den südlichen Grundstücksteilen der Flst.Nr. 1244, 1243, 1242, 1241, 269/3, 269/2 und 269/1 Pflanzgebote ausgewiesen, um die äußere Eingrünung des Planungsgebietes zu verstärken.

Da das Planungsgebiet bereits bebaut ist und die zulässige Grundflächenzahl beibehalten wird, entstehen mit dieser Neufassung der Bebauungspläne keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG durch Überbauung oder Flächenversiegelung.

Ebenfalls entstehen keine zusätzlichen Eingriffe durch die gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten, das Entfallen der Baulinien, das einheitliche Festlegen der Traufhöhen und das Zulassen von geneigten Dächern bei Garagen.

Durch die Erhöhung der zulässigen Dachneigungen kann neuer Wohnraum geschaffen werden (Nachverdichtung) und als Folge ggf. die Ausweisung neuer Bauflächen und damit die Neuversiegelung von Flächen reduziert werden. Dies ist aus landschaftsplanerischer Sicht positiv zu bewerten.

Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG können durch das Öffnen der Baugrenzen im Bereich des Bebauungsplanes „Halloh“ entstehen. Zwar wird keine zusätzliche Versiegelung stattfinden (Grundflächenzahl wird beibehalten), es können jedoch Eingriffe durch größere, zusammenhängende Baukörper entstehen. Da jedoch das Planungsgebiet bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist, ist durch diese Änderung nicht mit schwerwiegenden Eingriffen zu rechnen.

Im Zuge der Neufassung der Bebauungspläne wurde desweiteren ein zusätzlicher Pflanzstreifen von ca. 5 m Breite entlang der südwestlichen Planungsgebietsgrenze zur Sicherung der äußeren Eingrünung festgesetzt und es wurden Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen getroffen.

Diese zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen können lt. § 8a BNatSchG als Maßnahmen zur Minimierung (Minimierung der Flächenversiegelung, äußere Eingrünung) und teilweise zum Ausgleich (Pflanzung bzw. Festsetzung von Bäumen und Stäuchern) der zu erwartenden Eingriffe angerechnet werden.

Weitergehende Ausgleichs- und oder Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG werden aufgrund des bereits bebauten Planungsgebietes und der Änderungen, die nur ggf. zu geringfügigen Eingriffen in Natur und Landschaft führen als nicht erforderlich erachtet.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Straßen mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Deshalb sind neue Erschließungsanlagen nicht erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen. Eine Neugestaltung des Straßenraumes im Sinne einer Verkehrsberuhigung wird damit ermöglicht, ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	2,95 ha
Wohnbauflächen (WA)	ca.	2,55 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,35 ha
Grünflächen	ca.	0,05 ha

8. Kostenschätzung

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

Voraussichtlich werden keine Erschließungskosten innerhalb des Planungsgebietes anfallen, da es sich um bereits hergestellte Straßen in einem bebauten Gebiet handelt.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

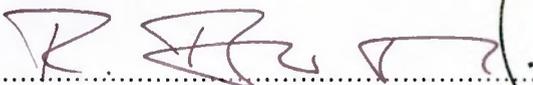
- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 20.03.1996
20.05.1996

Rheinau, den 10. März 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....
Planer



.....
Bürgermeister


(Oberle)

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Halloh III" der Stadt Rheinau, Stadtteil Holzhausen
(Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
 - 1.2.1 Innerhalb der als "Mischgebiet" ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird mit 4,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante gemessen in der Gebäudemitte.
 - 2.2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.
 - 2.2.3 Die Firsthöhe darf max. 4,5 m über der hergestellten Wandhöhe liegen (gemessen in der Senkrechten) auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

o = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

ED = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Die Hauptfistrichtung wird soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den "Flächen mit Pflanzgeboten".

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den Grünflächen und den "von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen".

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

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind Flächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr und ruhenden Verkehr zulässig. Der Bereich ist zu begrünen und zu möblieren. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

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

Die privaten Grünflächen am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes dienen der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes.

9. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsfläche aufzuschütten. 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 anzupassen.

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

10.1 Die privaten Grünflächen am Rand des Planungsgebietes sind zu begrünen durch die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

10.2 Auf den festgesetzten "Flächen mit Pflanzgeboten" sind Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Die vorhandenen Anpflanzungen sind zu erhalten.

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

Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten soweit sie außerhalb der ausgewiesenen Baufenster liegen.

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

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

13. Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen zu minimieren.

Die Flächen von privaten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.

In den Wohngebieten dürfen max. 50 % des Grundstückes durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Terrassen etc. versiegelt werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind dabei nicht anzurechnen. Abweichungen können bei sehr kleinen Grundstücken im Einzelfall zugelassen werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Baukörper

1.1.1 Die max. zulässige Gebäudebreite wird mit 12,0 m festgelegt.

Dabei sind weitergehende Einschränkungen, die sich aus der Lage der Baugrenzen, den festgesetzten max. zulässigen Grundflächen oder den Abstandsvorschriften der LBO ergeben können, zu beachten.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch gestalterisch untergeordnete Anbauten (z.B. Garagen, Wintergärten, Erker etc.) bedingt ist. → § 56(3) LBO

1.1.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die Fassaden um max. 1,0 m gegeneinander versetzt werden. Weitergehende Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch vorgezogene Dächer etc. ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

1.2 Fassaden

1.2.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen.

1.3 Dachgestaltung

1.3.1 Die zulässigen Dachneigungen werden mit 18° - 45° festgesetzt. Die Dachneigungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen mit 38° herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen von 18° - 45° zugelassen werden, wenn gesichert wird, daß benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen. (Bauteil)

1.3.2 Bei Einzelhäusern sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei Doppelhäusern sind Satteldächer zulässig.

Gegeneinander versetzte Pultdächer können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn das einheitliche Erscheinungsbild der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

1.3.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig.

1.3.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang bzw. Grat bei Walmdächern muß mind. 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mind. 1,5 m betragen.

Die Länge der Einzelgaube darf max. 5,00 m betragen.

Bei der Anordnung mehrerer Dachgauben darf die Einzellänge der Dachgaube 1/4 der Firstlänge nicht überschreiten.

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

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen *(Carport nicht geregelt!)*

Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Sie sind mit geneigten Dächern zu versehen.

Soweit Garagen nicht in den Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

Flachdächer können auf angebauten Garagen als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind intensiv einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Angebaute Garagen können mit Pultdächern (DN: min. 20°) vorgesehen werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Einfriedigungen als Mauern sind im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig (Ausnahme: Sockelmauer).

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

- 2.3 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen jeglicher Art und Nutzungen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

C Hinweise

1. Baumanpflanzungen

Bei Baumanpflanzungen sind die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind die Anpflanzungen in Absprache mit dem Leitungsträger durchzuführen.

2. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (z.B. Steinwerkzeuge, Scherben, Mauern, Baureste etc.) zutage treten, so ist dies dem Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Im Bedarfsfall ist dem LDA die Zeit zur Fundbergung einzuräumen (§ 20 DSchG).

3. Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind dem Fernmeldeamt so früh wie möglich, min. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4. Regenwasser

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern 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.

Soweit überschüssiges Oberflächenwasser anfällt, kann dieses in die Entwässerungsgräben am Rand des Planungsgebietes eingeleitet werden, wenn ein direkter Anschluß des Grundstückes gegeben ist.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

5. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das 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.

Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn oberirdische Anlagen aus Sicherheitsgründen nicht möglich sind. Rechtsgrundlage: VAWS (Verordnung über Anlagen wassergefährdender Stoffe).

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

Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

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 (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzone I und II von Wasserschutzgebieten).

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

6. Entwässerung

Sämtliches anfallende Schutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

7. Wasserversorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

8. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor 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. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

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

Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

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

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

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

9. Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

10. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet beträgt gemäß Grundwassergleichenplan ca. 131,40 m NN (Mittelwert).

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

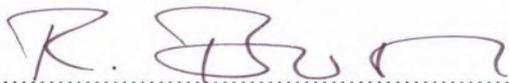
11. Niedrigenergiebauweise

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

Freiburg, den 20.03.1996
20.05.1996
28.10.1996

Rheinau, den 10. März 2006

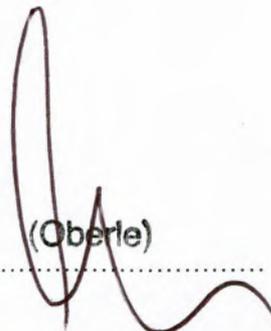
PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....
Planer



.....
Bürgermeister


(Oberle)