

LRD

Fertigung: 1
Anlage: 1
Blatt: 1-2

S a t z u n g

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Änderung des Bebauungsplanes "Stiermatt I" im Stadtteil Holzhausen

Der Stadtrat hat am 1. JUNI 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Stiermatt I" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geä. am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL S. 770) zuletzt geä. am 22.02.1988 (GBL S. 55)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBL S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (BGBl. I S. 161)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 500 Stand: 25.07.1991
2. "Schriftliche Festsetzungen" vom 25.07.1991

Beigefügt ist:

1. "Begründung" vom 25.07.1991

§ 3

Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Stiermatt I" aufgehoben.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den 10. JULI 1992



.....
Bürgermeister

(Oberle)
Bürgermeister

Fertigung: 1

Anlage: 2

Blatt: 1-3

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Änderung des Bebauungsplanes "Stiermatt I" der Stadt Rheinau, Stadtteil Holzhausen (Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Planänderung

Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde 1983 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt. Bisher wurden die ausgewiesenen Bauflächen größtenteils noch nicht bebaut, da die Wünsche bzw. Anforderungen an eine den aktuellen Bedürfnissen entsprechende Aufteilung sich im Laufe der Zeit veränderten.

Da die festgesetzten Baugrenzen und Garagenstandorte sich auf die 1983 vorgeschlagene Grundstückseinteilung beziehen, beschloß der Stadtrat von Rheinau, den Bebauungsplan zu ändern und damit eine Anpassung der Festsetzungen an die heute vorgesehene Grundstücksaufteilung durchzuführen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung dieses Areals unter Berücksichtigung flexibler Grundstückseinteilungen - je nach Bedarf - geschaffen.

2. Übergeordnete Planung

Entsprechend dem genehmigten Bebauungsplan werden die Bauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Dies entspricht auch der Ausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 1,0 ha grenzt im Nordwesten, Nordosten und Südosten an landwirtschaftliche Flächen. Im Südwesten schließt sich die bebaute Ortslage an.

Das Planungsgebiet umfaßt die Flst.-Nrn. 266/1 - 18 sowie die Fläche des verdolten Gewässers im Südwesten.

4. Planungskonzept

Vorgesehen ist die Bebauung des am nördlichen Ortsrand von Holzhausen gelegenen Planungsgebietes mit Einzel- und Doppelhäusern. Darüberhinaus wird auch die Bildung von Hausgruppen ermöglicht.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließungskonzeption wird beibehalten, da die Verkehrsflächen bereits als Baustraßen hergestellt sind.

Durch die Ausweisung von großen zusammenhängenden Baufenstern wird die Aufteilung der Grundstücke flexibel gehalten, so daß unterschiedliche Bauformen realisiert werden können. Durch die Führung der Planstraße A bis an den südöstlichen Rand des Planungsgebietes wird eine Erweiterung des Baugebietes grundsätzlich ermöglicht. Diese Erweiterung kann nur längerfristig erfolgen, sie ist im Flächennutzungsplan bisher nicht vorgesehen.

Zugelassen wird eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen. In Verbindung mit der Festsetzung einer Höhenbegrenzung (max. Traufhöhe) wird ein weitgehender Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht, insgesamt aber ein 1 1/2-geschossiges Erscheinungsbild sichergestellt.

Im Bereich der Erschließungsstraßen und längs des südwestlichen Rand des Planungsgebietes ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Festlegung des genauen Standortes erfolgt unter Berücksichtigung der privaten Grundstückszufahrten.

Die privaten Grundstücksflächen sollen intensiv eingegrünt werden. Deshalb wird die Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen und Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken oder eingegrünte Zäune zugelassen.

Zur freien Landschaft hin (landwirtschaftliche Flächen) wird auf den privaten Grundstücken eine Fläche mit Pflanzgeboten festgesetzt, um eine äußere Eingrünung (und Immissionsminderung) des Planungsgebietes zu gewährleisten.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die auszubauende Planstraße A (Verlängerung der Grabenstraße) erschlossen. Dabei wird eine künftige Erweiterung des Baugebietes in Richtung Südosten berücksichtigt.

Die Stichstraße wird als Wohnstraße ausgewiesen. Vorgesehen sind niveaugleiche Flächen für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an das Leitungsnetz der örtlichen Kanalisation. Das Leitungsnetz ist innerhalb der Verkehrsflächen bereits verlegt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung.

Der am südöstlichen Rand des Planungsgebietes im Kataster abgegrenzte Graben wurde bereits vor Jahren verdolt.

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über ein Niederspannungskabelnetz.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,00 ha
Bauflächen WA	ca. 0,83 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha
Grünflächen	ca. 0,04 ha

7. Kostenschätzung

Kanalisation	ca. DM 50.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 27.000,--
Straßen- und Wegebau	ca. DM 150.000,--
Beleuchtung und Vorbereitung für Hausanschlüsse	ca. DM 150.000,--
Nebenkosten	ca. DM 63.000,--
	ca. DM 440.000,--
	=====

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

8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 25.07.1991

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....
Planer

Rheinau, den 10. JULI 1992



.....
Bürgermeister
(Oberle)
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

10. Juli 1992

Offenburg, den 05. AUG. 1992

Landratsamt Ortenaukreis



Schüle

10 JUL 1992



(Original)
1022000000

17.000000

Schriftliche Festsetzungen

zur Änderung des Bebauungsplanes "Stiermatt I" der Stadt Rheinau
Stadtteil Holzhausen (Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß den Eintragungen im Plan.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Als Bauweise wird die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2
BauNVO festgesetzt.
4. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur
innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind inner-
halb der Wohngebiete auch auf den nicht überbaubaren
Flächen zulässig.
5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen zulässig.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestim-
mung" (verkehrsberuhigte Zonen) sind niveaugleiche
Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr
vorgesehen. Der Bereich wird begrünt. Eine Detailplanung
ist vor Ausführung vorgesehen.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.
8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17, § 9 Abs. 2 BauGB)
 - 8.1 Die Baugrundstücke sind mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen aufzufüllen. Die Geländeauffüllung muß mindestens zwischen der Straße und den Gebäuden durchgeführt werden.
 - 8.2 Im Falle einer vollständigen Auffüllung der Grundstücke ist das Gelände zu den angrenzenden tiefer gelegenen Wegen und landwirtschaftlichen Grundstücken mit einer Neigung von 1:2 oder flacher abzuböschern. Stützmauern sind im Bereich entlang dieser Grenzen nicht zulässig.
 - 8.3 Höhenunterschiede innerhalb der Grundstücke und zu den Nachbargrundstücken sind so auszubilden, daß keine starken Geländebrüche entstehen.
9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 9.1 Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und den Vorgärten der Privatgrundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Linde, Kastanie) anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.
 - 9.2 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.
 - 9.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind längs der an die landwirtschaftlichen Flächen grenzenden Grundstücksgrenzen Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zur Abschirmung durchzuführen. Es ist mindestens ein einheimischer Laubbaum/Obstbaum je Grundstück anzupflanzen.
 - 9.4 Zusätzlich zu den Baumanpflanzungen nach 9.3 ist je Baugrundstück ein großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen
 - 1.1 Die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird wie folgt festgelegt:

2-geschossig: 4,10 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoß-
fußboden

Nebengebäude: 3,00 m, gemessen ab Oberkante Fußboden
 - 1.2 Es ist ein Sockel von 0,60 - 1,20 m Höhe herzustellen.
2. Fassadengestaltung
 - 2.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastelierte Farben zu verwenden.
 - 2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Sockelhöhen und Traufhöhen einheitlich zu gestalten.
3. Dachgestaltung
 - 3.1 Es sind generell nur Satteldächer zulässig. Walmdächer können zugelassen werden. Verschiedene Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.
 - 3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 30° - 45° festgesetzt.
 - 3.3 Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
 - 3.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,0 m betragen. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mindestens 36° zulässig.
 - 3.5 Es sind Dachüberstände von min. 0,40 m an der Traufe und min. 0,30 m am Ortgang herzustellen. Dachvorsprünge bis 0,60 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

4.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Material und Farbe der Dacheindeckung sollen dem der Hauptbaukörper entsprechen.

4.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptkörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern (bei Anbauten können auch Pultdächer zugelassen werden) zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

Flachdächer auf Garagen können als Ausnahmen zugelassen werden. Sie sind dann einzugrünen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen

5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 1,0 m über OK-Gehweg zulässig. Die Einfriedigungen sind als lebende Hecke (z.B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun, der zu begrünen ist, auszuführen.

5.2 Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

6. Genehmigungspflicht

Für folgende genehmigungsfreie Anlagen ist eine Genehmigung erforderlich (§ 73 Abs. 2 LBO)

1) Werbeanlagen jeglicher Art

2) Mehr als eine Außenantennenanlage pro Gebäude.

C HINWEISE

Grundwasser

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,50 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG
§§ 1, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LAbfG

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g WHG
§ 25 WG
VLwF, VVLwF

Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Fernmeldeamt Offenburg zu koordinieren.

Die elektrische Versorgung des Gebietes erfolgt über ein aufzubauendes Niederspannungskabelnetz.

Sicherung von Bodenfunden

Bei im Zuge von Baumaßnahmen (Erdarbeiten) zutage kommenden Bodenfunden ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, 7800 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen (§ 20 DSchG). Ebenso ist das Landesdenkmalamt zu beteiligen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine etc. von Baumaßnahmen betroffen sind.

Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Freiburg, den 25.07.1991

Rheinau, den 10. JULI 1992

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....
Planer



.....
Bürgermeister

(Oberle)
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

10. Juli 1992

Offenburg, den 05. AUG. 1992

Landratsamt Ortenaukreis



Schüle

10. JULI 1992



(Ordnung)
Bürgermeister

Handwritten signature