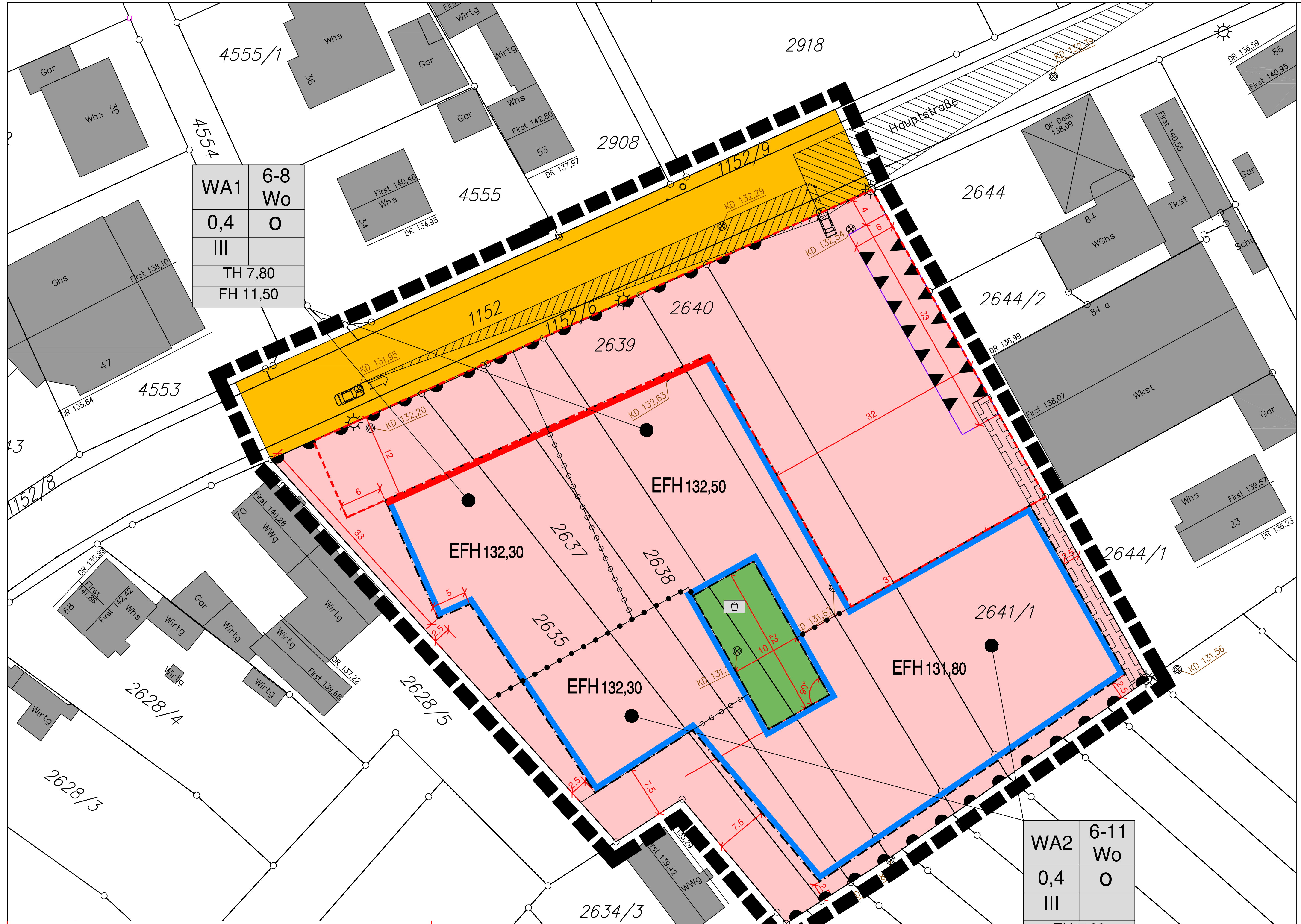


Planung: Stand: 30.06.2023

RS Ingenieure

Beratende Ingenieure VBI Bauingenieurbüro

D–77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 07841/6949–0
Telefax 07841/6949–90

NORD

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

EFH 87,50 m — Erdgeschossfußbodenhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und 2a BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Bereich mit abweichender Mindesttiefe von Abstandsflächen

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen - Zweckbestimmung Quartiersplatz / Spielplatz

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Vollgeschosse

Sichtdreiecke nach RASt06

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	6-8 Wo	Art der baulichen Nutzung / Anzahl zulässiger Wohneinheiten
0,4	o	Grundflächenzahl (GRZ) / Bauweise (o = offen)
III		Vollgeschosse
TH 7,80		Höhe baulicher Anlagen (TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe)
FH 11,50		

Lärmpegelbereiche (Auszug aus dem schalltechnischen Berechnungen, Heine + Jud, Stand: 24.10.2022) unmaßstäblich

Karte A5 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2018)

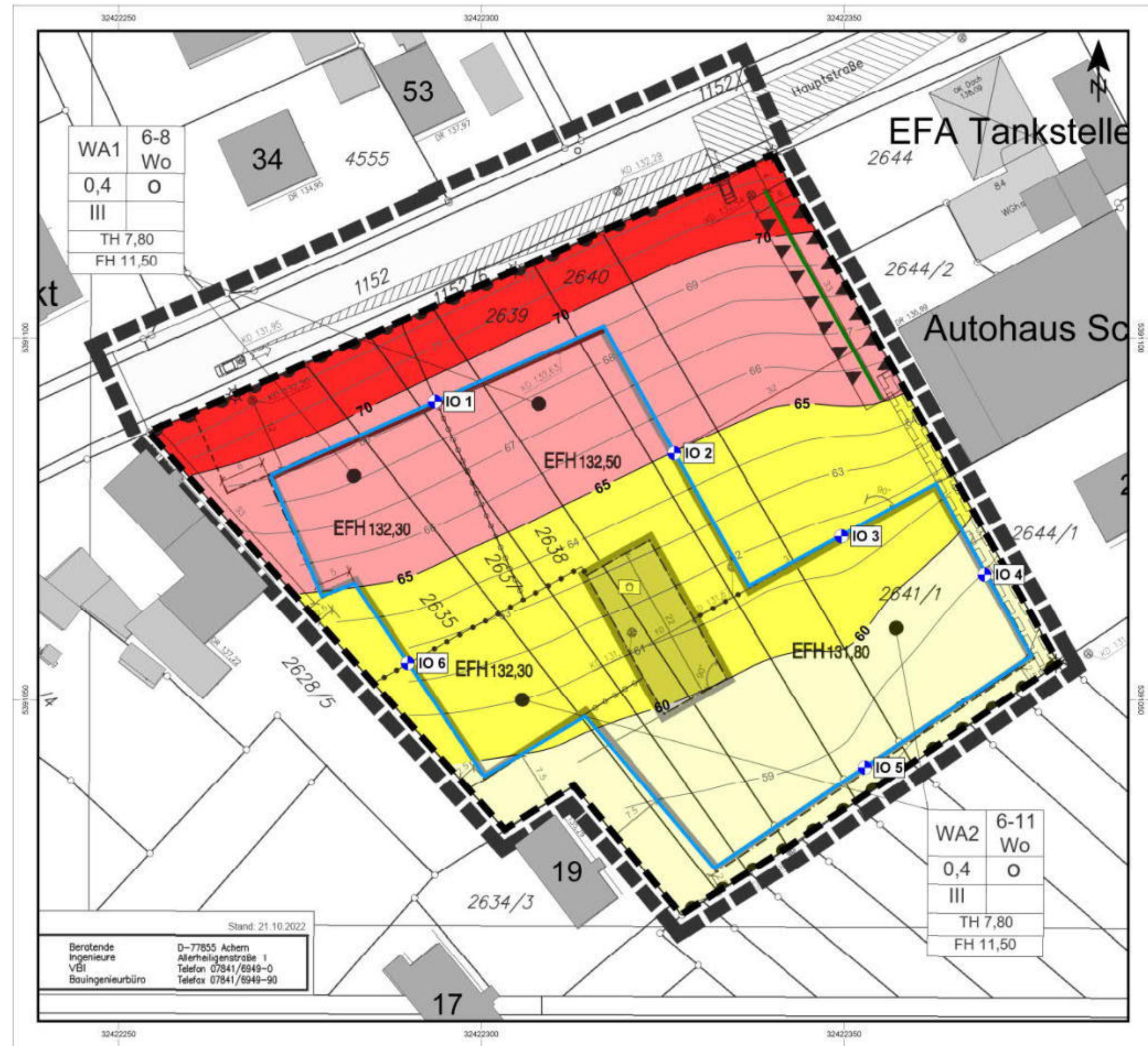
Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018)
maßgebliche Außenlärmpegel im Nachtzeitraum (22-6 Uhr)

Rechenhöhe 8 m über Gelände

Stand: 24.10.2022

maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

	I	<=	55
55 <	II	<=	60
60 <	III	<=	65
65 <	IV	<=	70
70 <	V	<=	75
75 <	VI	<=	80
80 <	VII		



Gemeinde Rheinau-Freistett
Bebauungsplan "Mannßhardt-Areal"
Lageplan - M. 1:500 - Satzung

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
nach § 2 Abs. 1 BauGB

durch Beschluss des Gemeinderates vom **22.12.2021**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.01.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
nach § 3 Abs. 1 BauGB

durch Offenlage vom **24.01.2022** bis **25.02.2022**

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
nach § 4 Abs. 1 BauGB

in der Zeit vom **24.01.2022** bis **25.02.2022**

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

4. ENTWURFSBESCHLUSS

im Rahmen der Gemeinderatssitzung am **21.12.2022**

Bekanntmachung am **05.01.2023**

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

5. OFFENLAGE
nach § 3 Abs. 2 BauGB

Offenlage vom **16.01.2023** bis **17.02.2023** und erneut vom **08.05.2023** bis **09.06.2023**

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS
nach § 10 Abs. 1 BAU GB

Satzungsbeschluss im Rahmen der Gemeinderatssitzung am **20.09.2023**

Rheinau, den 21.09.2023

Oliver Rastetter Bürgermeister

7. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG / IN KRAFT TRETEN
nach § 10 Abs. 3 BauGB

Bekanntmachung am **13.10.2023**

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft am **13.10.2023**

Rheinau, den 21.09.2023

Oliver Rastetter Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom **30.06.2023** dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am **20.09.2023** zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rheinau, den 21.09.2023 Oliver Rastetter Bürgermeister

Gemeinde Rheinau-Freistett
Bebauungsplan "Mannßhardt-Areal"
Lageplan - M. 1:500 - Satzung

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
nach § 2 Abs. 1 BauGB

durch Beschluss des Gemeinderates
vom 22.12.2021

Der Aufstellungsbeschluss wurde am
14.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
nach § 3 Abs. 1 BauGB

durch Offenlage
vom 24.01.2022 bis 25.02.2022

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
nach § 4 Abs. 1 BauGB

in der Zeit vom
24.01.2022 bis 25.02.2022

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

4. ENTWURFSBESCHLUSS

im Rahmen der Gemeinderatssitzung
am 21.12.2022

Bekanntmachung am 05.01.2023

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

5. OFFENLAGE
nach § 3 Abs. 2 BauGB

Offenlage
vom 16.01.2023 bis 17.02.2023
und erneut
vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Rheinau, den 21.09.2023

gez. Oliver Rastetter Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS
nach § 10 Abs. 1 BAU GB

Satzungsbeschluss im Rahmen der
Gemeinderatssitzung am 20.09.2023

Rheinau, den 21.09.2023

Oliver Rastetter Bürgermeister

7. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG / IN KRAFT TRETEN
nach § 10 Abs. 3 BauGB

Bekanntmachung am 13.10.2023

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft
am 13.10.2023

Rheinau, den 21.09.2023

Oliver Rastetter Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2023 dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 20.09.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rheinau, den 21.09.2023

Oliver Rastetter Bürgermeister

Satzungen über den Bebauungsplan "Mannßhardt-Areal" in Rheinau-Freistett sowie zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Gemeindevertretung der Stadt Rheinau hat nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) am 20.09.2023 in öffentlicher Sitzung

- den Bebauungsplan "Mannßhardt-Areal" in Rheinau-Freistett
- die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB jeweils als gesonderte Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1,4) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095/1098)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für
a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

sowie
b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem Lageplan zum Bebauungsplan vom 30.06.2023

§ 2
Bestandteile

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

a) Lageplan zum Bebauungsplan M. 1:500 in der Fassung vom 30.06.2023

b) Bebauungsvorschriften, Absatz 2: "Planungsrechtliche Festsetzungen" in der Fassung vom 30.06.2023

II. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) Lageplan zum Bebauungsplan M. 1:500 in der Fassung vom 30.06.2023

b) Bebauungsvorschriften, Absatz 3: "Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften" in der Fassung vom 30.06.2023

III. Beigefügt sind:

a) Begründung in der Fassung vom 30.06.2023 einschließlich Anlagen:

1. Orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV
(Geo Umwelt Consult GmbH, Kehl – Stand: 05.02.2018)
2. Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung
(Büro für Landschaftsplanung, Hans-Werner Maternowski – Stand: 19.10.2017)
3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
(Bresch, Henne, Mühlinghaus mbH, Freiburg – Stand: 12.11.2021)
4. Geotechnisches Gutachten
(GeoSolutions Consulting GmbH, Appenweier – Stand: 12.11.2021)
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
(Bresch, Henne, Mühlinghaus mbH, Freiburg – Stand: 27.10.2022)
6. Schalltechnische Untersuchung
(Ingenieurbüro Heine und Jud, Stuttgart – Stand: 24.10.2022)

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt ferner, wer einer im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Mannßhardt-Areal" in Rheinau-Freistett und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO).

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Rheinau geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Rheinau, 21.09.2023
Bürgermeisteramt

Oliver Rastetter
Bürgermeister

STADT 5 RHEINAU

STADTRHEINAU

Bebauungsplan "Mannßhardt-Areal" in Rheinau-Freistett

Bebauungsvorschriften Satzung

Stand: 30.06.2023

RS
Beratende Ingenieure VBI Bauingenieurbüro
D – 77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 07841 / 6949-0
Telefax 07841 / 6949-90

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1,4) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095/1098)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die Abgrenzung erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese unterscheiden sich ausschließlich durch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen im Sinne des nicht störenden Gewerbebetriebes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl / Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ)

  Die Grundflächenzahl darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Nummer 3 BauNVO, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern oberhalb der nichtüberbauten Bereiche eine intensiv begrünte Erdüberdeckung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 25 cm hergestellt wird.

  Für Einzelbaukörper darf hierbei jedoch eine maximale Grundfläche von 400 m² nicht überschritten werden.

  Darüber hinaus müssen Hof- und Wegflächen, die frei in das angrenzende Gelände entwässert und deren Regenwasser dort über belebte Bodenschichten versickert werden, nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

- der Zahl der Vollgeschosse (VG)

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird als Bezugspunkt im zeichnerischen Teil bezogen auf NN festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe 7,80 m
- Firsthöhe 11,50 m.

Die Traufe ergibt sich als Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachhaut. Der First ist der höchstgelegene Punkt des Daches.

Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um 1,00 m überschritten werden.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit „o“ bezeichnet.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.

Wobei innerhalb der Baugrenze mindestens 5 und maximal 6 Einzelbaukörper zulässig sind, unberücksichtigt bleiben hierbei unterirdische Bauteile.

Für die Baulinie wird entsprechend § 23 Abs. 2 BauNVO folgende Ausnahme definiert: Das Gebäude muss mit mindestens 40% seiner Gebäudelängsseite auf der Baulinie errichtet werden. Die restliche Fassade darf maximal 1,50 m von der Baulinie zurückspringen.

2.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird für eine lärmwirksame bauliche Anlage entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets zu den Grundstücken Flurst. Nr. 2644 und 2644/2 auf einer Länge von 33 m, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, abweichend von § 5 Abs. 7 LBO, keine Abstandsfläche erforderlich sofern:

- die Wandhöhe der auf der Grenze errichteten baulichen Anlage im Sinne von § 5 Abs. 4 Satz 2 bis 5 LBO maximal 4,0 m beträgt und
- die Firstlinie mindestens 3,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhält und eine Höhe von 6,50 m über dem Bezugsniveau von 132,50 m.ü.NN (mittlere Geländehöhe Nachbargelände) nicht überschreitet.

2.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

2.7 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die minimal und maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in der Planzeichnung durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone verbindlich vorgegeben.

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

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeglicher Art in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten.

2.9 Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Bereiche festgesetzt, in denen keine Grundstückszufahrten zulässig sind. Ausschließlich Fußgänger und Fahrradfahrer sind hier zugelassen.

2.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Altlast

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes „TOTAL-Tankstelle mit Werkstatt“ auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 2641/1 der Gemarkung Rheinau-Freistett, sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachters vorzunehmen. Der Gutachter hat dabei die gutachterlichen Ergebnisse des Ing. Büros G.U.C., Kehl vom 5. Februar 2018 zu berücksichtigen. Unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ein Gutachten sowohl über die Schadstoffgehalte der ausgehobenen Bodenmaterialien als auch hinsichtlich deren ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung vorzulegen.

Entwässerung

Das Schmutzwasser ist getrennt vom Regenwasser zu sammeln und der öffentlichen Kanalisaton zuzuführen.

Die Dachflächenwässer sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Versickerungsanlage hat gemäß DWA-Merkblatt A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 und den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der LUBW zu erfolgen. Die Versickerungsmulden sind mit Oberboden-Sand-Gemisch (Durchlässigkeit > $3*10^{-5}$ m/s) ca. 30 cm stark anzudecken und einzusäen. Die Mulden sind frühzeitig vor der Inbetriebnahme einzusäen (3 - 4 Monate).

Die Regenwässer von Zufahrten und Parkflächen sind getrennt zu sammeln und der öffentlichen Kanalisaton zuzuführen.

2.12 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz“ ausgewiesen. Bauliche Anlagen und Einrichtungen dürfen nur von untergeordneter Bedeutung sein und der Zweckbestimmung entsprechen.

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

2.13.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie Zufahrten sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster), die nach der örtliche Abwassersatzung einem Versiegelungsfaktor 0,5 zuzurechnen sind.

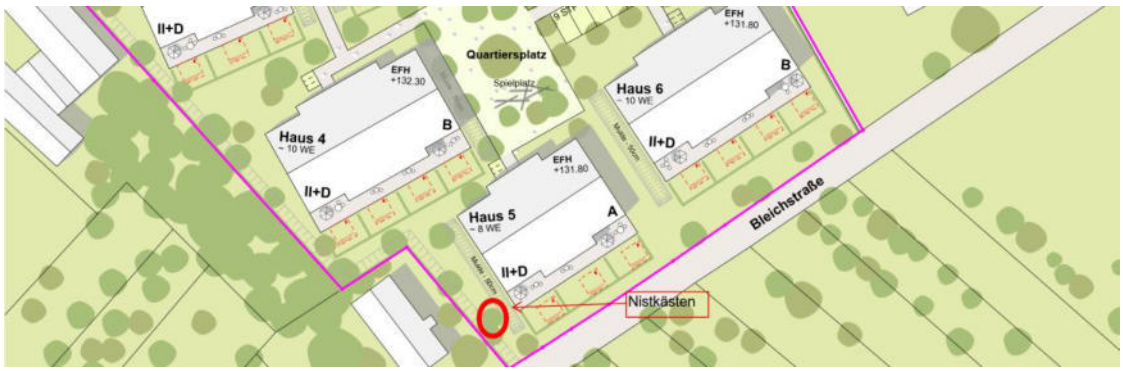
2.13.2 Grundwasserschutz

Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn das Material beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt ist.

2.13.3 Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutz)

Vermeidungsmaßnahme Vögel (V2):

Die vorhandenen Nistkästen im Geltungsbereich sind im südlichen Bereich an der Bleichstraße an geeignete Standorte umzuhängen. Zusätzlich ist ein Koloniekasten für Haussperlinge aufzuhängen.



Vermeidungsmaßnahme Reptilien (V3)

Die Fläche ist durch dauerhaftes Kurzhalten oder Entfernung der Vegetation vor einer Wiederbesiedlung durch Eidechsen zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme Amphibien:

Vor und während der Bauzeit sind Senken und Baugruben, in denen sich Wassersammeln kann, umgehend zu verfüllen.

2.13.4 Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)

Zur Sicherung der ökologischen Funktion des Lebensraumes für Zauneidechsen ist innerhalb des Plangebietes im räumlichen Verbund ein Ersatzhabitat auf einer Fläche von 1.250 m² herzustellen. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 8 Reisigbündel oder wahlweise Holzstapel mit einer Größe von mindestens 1 m³ auszubringen. Die Reisigbündel müssen vor Durchwucherung (z. B. durch Brombeere) geschützt werden, indem sie auf undurchlässige und witterungsbeständige Unterlagen geschichtet werden. Zusätzlich sind in der Fläche pro 200 m² Grünfläche je 1-2 standortheimische Sträucher zu pflanzen.

Die Flächen sind an die Wüchsigkeit angepasst zu mähen. Bei einer Mahd ist eine Schnitthöhe von mindestens 10 cm einzuhalten sowie stets 10 - 30% der Fläche Altgrasstreifen zu erhalten. Diese sind nicht flächig, sondern als Verbundstrukturen zwischen den Holzstrukturen anzulegen. Für die Mahd ist ein nichtkreisendes Mähwerk zu verwenden.

Ein Jahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist eine Überprüfung der Vorkommen/Habitateignung auf der Maßnahmenfläche (Monitoring) durchzuführen. Das Monitoring ist von einem geeigneten Sachverständigen durchzuführen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen.

2.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Leitungsrecht zur Sicherung einer bestehenden Wasserversorgungsleitung der Stadt Rheinau ausgewiesen. Eine Überbauung dieses Bereiches ist möglich, sofern der Zugang zur Leitung erhalten bleibt.

2.15 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm[1]

Innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend markierten Fläche ist zum Schutz gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen ein Schallschutzbauwerks (in Form einer Schallschutzscheune) mit einer Firsthöhe von mindestens 6,00 m über Gelände und einer Länge von 33,00 m entlang der nordöstlichen Grenze, als Trennbauwerk zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung herzustellen.

Verkehrslärm[1]

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den

[1] Siehe auch schalltechnische Untersuchungen, Kapitel 9, Heine & Jud, Stand: 12.10.2022

Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau — Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109[1]. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.

Nach DIN 4109, Abschnitt 7.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel" wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt.

Die DIN 4109 vom Januar 2018 berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche den Tagwert (6°° - 22°° Uhr) und den Nachtwert (22°° - 6°° Uhr). Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB(A) sowie für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm sowie bei Gewerbe).

Gemäß DIN 4109 (2018) sind die Außenbauteile auf den entsprechend höheren Wert auszulegen. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile3 von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formell:

$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Mit:

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 - siehe auch Tabelle 11 der schalltechnischen Untersuchungen

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Flächen (siehe Planausschnitt im zeichnerischen Teil) ab Lärmpegelbereich III liegen, zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, in den rot dargestellten Bereichen (siehe Abbildung 2), sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22°° und 6°° Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

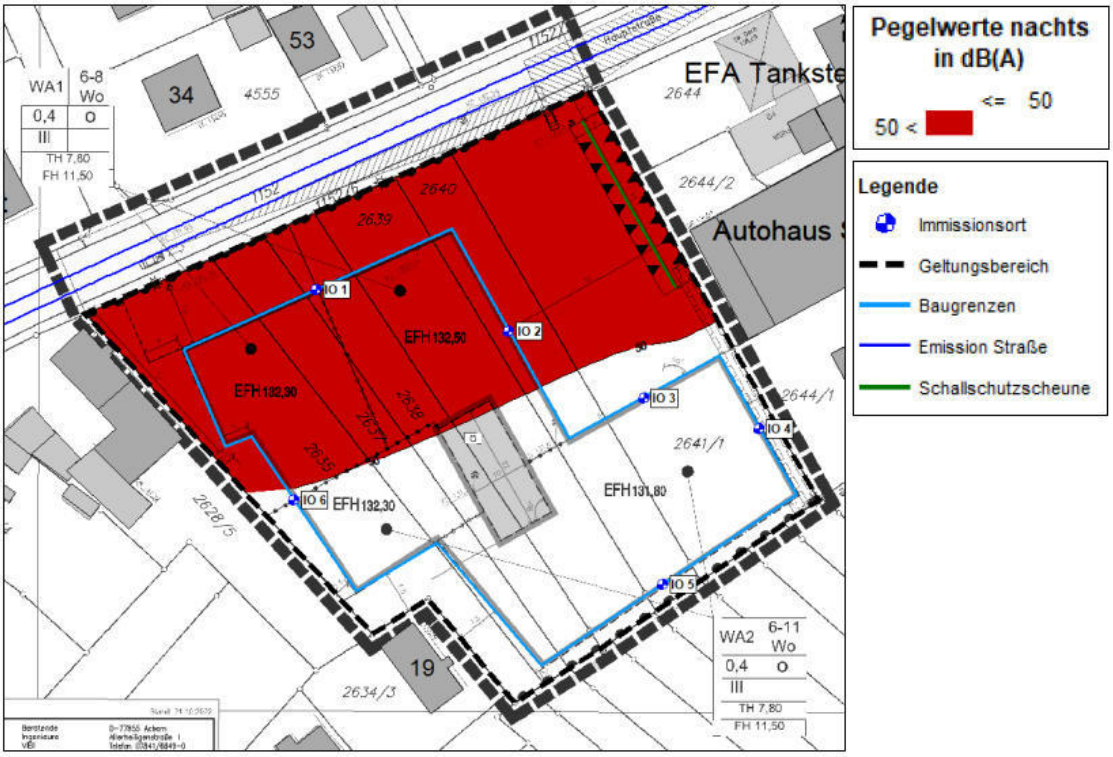


Abbildung 2: Bereiche > 50 dB(A) nachts, Rechenhöhe 8 m über Gelände - siehe auch Abbildung 12 der schalltechnischen Untersuchungen

Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den violettfarben gekennzeichneten Bereichen (siehe Abbildung 3) Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

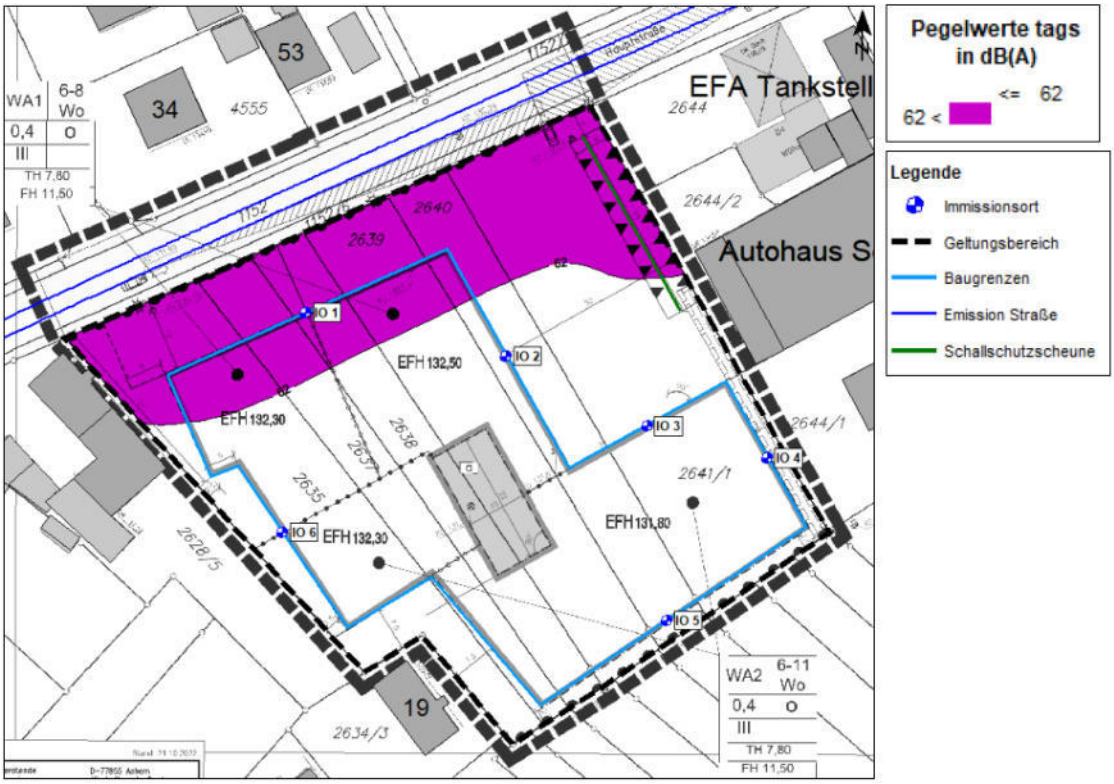


Abbildung 3: Bereiche > 62 dB(A) tags, Rechenhöhe 8 m über Gelände - siehe auch Abbildung 14 der schalltechnischen Untersuchungen

2.16 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwenden sind sowohl für die Neupflanzung als auch für nachträgliche Pflanzungen durch Abgänge ausschließlich heimische Baumarten und -sorten.

Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Steingärten / Schotterflächen ist nicht zulässig.

2.17 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Nutzungsaufnahme der Gebäude unzulässig ist, solange die Lärmschutzanlage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze nicht in erforderlicher Länge (min. 33 m) und Höhe (min. 6,00 m) errichtet wurde.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 40° auszubilden.

Dächer von Carports und Nebenanlagen sind als Flachdächer bis maximal 5° auszuführen und mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 5 cm Dicke und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten[2] zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Pflegearbeiten (regelmäßige Beseitigung von Fremdbewuchs und Langzeitdüngung) sind durchzuführen. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Ausgenommen hiervon ist das Lärmschutzgebäude an der Nordseite des Grundstücks. Hier ist zwingend ein Satteldach herzustellen.

Anlagen, die zur Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind nur am oder auf dem Gebäude zulässig. Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um maximal 1,00 m überschritten werden.

3.2 Grundstücksgestaltung

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch und insektenfreundlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen. Einfassungshecken innerhalb des Grundstücks dürfen eine Höhe von ca. 80 cm nicht überschreiten.

Die Gehweghinterkanten werden durch Borde eingefasst. Die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke ist zu dulden.

3.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es müssen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden.

3.4 Einfriedungen

Heckeneinfassungen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. „Tote“ Einfriedungen (z.B. Mauern, Wände, Zäune) sind unzulässig. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich zulässig.

[2] Hinweis für die Artenauswahl: Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau zu extensiven Dachbegrünungen (LWG, 2005).

3.5 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

3.6 Außenantennen

An Wohngebäuden ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

3.7 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) zulässig. Es dürfen ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten (1600 bis 2400 bzw. max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

4 Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

4.1 Archäologische Denkmalpflege

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.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Grundsätzlich ist gem. DIN 18915 der Oberboden während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht befahrenen Miete zu schützen. Der Wiedereinbau des autochthonen Bodens innerhalb des Plangebietes hat Vorzug vor einem Abtransport.

Baustellennebenflächen sind möglichst innerhalb des Geltungsbereiches aber außerhalb von zukünftigen Grün- und Ausgleichsflächen anzulegen. Ist dies nicht möglich so sind Bodenverdichtungen in späteren Grünflächen tiefgründig zu lockern.

Im Bereich des Planungsgebietes auf dem Areal des Autohauses wurde früher eine Tankstelle betrieben. Dieser Altstandort „Total-Tankstelle“ wurde im Rahmen einer Gefahrverdachtsuntersuchung bereits 2009 untersucht und der Wirkungspfad Boden-Grundwasser seinerzeit mit "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Im Vorfeld der Planungen wurde deshalb bereits 2018 eine ergänzende Orientierende Untersuchung dieses Altstandortes durchgeführt.

Es wurden zehn gefahrverdächtige Bereiche identifiziert in welchen Sondierungen durchgeführt wurden. Es wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen. In dem im Keller befindlichen Betriebsbrunnen wurde eine Grundwasserprobe entnommen. Die entnommenen Proben wurden auf nutzungsrelevante Parameter untersucht. [3]

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Untersuchungen keine Hinweise auf nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen ergeben haben. Es ist von keinem Handlungsbedarf hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser nach BBodSchV auszugehen. Es wird vorgeschlagen auf BN 2 für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser nach BBodSchV den Handlungsbedarf B (Belassen mit Entsorgungsbedarf) festzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind zu treffen.

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes „TOTAL-Tankstelle mit Werkstatt“ auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 2641/1, der Gemarkung Rheinau-Freistett sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachters vorzunehmen. Der Gutachter hat dabei die gutachterlichen Ergebnisse des Ing. Büros G.U.C., Kehl vom 5. Februar 2018 zu berücksichtigen. Unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ein Gutachten sowohl über die Schadstoffgehalte der ausgehobenen Bodenmaterialien als auch hinsichtlich deren ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung vorzulegen.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder

[3] Auszug aus " Orientierende Untersuchung (OU) gemäß BBodSchV" Kapitel 12, G.U.C Kehl; Stand. 05.02.2018 in der Anlage

Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des Umweltministeriums Baden-Württemberg zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

4.3 Grundwasserstände / Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach

öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

4.4 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet Sande und Kiese der Ortenau-Formation mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4.5 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

4.6 Hinweise zur Baudurchführung

Der Oberboden im Baubereich ist gesondert abzutragen und seitlich zu lagern. Die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg zum Umgang mit Böden sind zu beachten.

Baumaschinen dürfen nur auf versiegelten Bereichen geparkt werden. Im Falle eines baubedingten Ölunfalls ist der verunreinigte Boden umgehend auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Baustellennebenflächen dürfen nur innerhalb des Geltungsbereiches bzw. außerhalb auf bereits versiegelten Flächen angelegt werden. Kommt es zu Bodenverdichtungen in später nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich, sind diese nach Fertigstellung zu lockern.

4.7 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

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 (Hauptstraße) erfolgen.

4.8 Immissionen

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird empfohlen:

- Die Fahrgassen von Zufahrten und Stellplatzanlagen mit glatten, geräuscharmen Belägen auszuführen (Asphalt o.ä.)
- Gebäudenahe Stellplätze fest den jeweils nächstgelegenen Wohneinheiten zuzuordnen.

4.9 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen).

Rheinau, den 30.06.2023

Oliver Rastetter
Bürgermeister

STADT 5 RHEINAU

Achern, den 30.06.2023

RS Ingenieure
D-77855 Achern Allmendgenstraße 14
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

5 Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.09.2023. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Rheinau, den 21.09.2023

Oliver Rastetter
Bürgermeister

STADT 5 RHEINAU

STADTRHEINAU

Bebauungsplan "Mannßhardt-Areal" in Rheinau-Freistett

Begründung
Satzung

Stand: 30.06.2023

RS

Beratende
Ingenieure
VBI
Bauingenieurbüro

D – 77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 07841 / 6949-0
Telefax 07841 / 6949-90

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planung 4
2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 4
3 Verfahren 5
4 Übergeordnete Planungen 6
4.1 Flächennutzungsplan 6
4.2 Regionalplan 7
4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte 8
5 Bestehende Rechtsverhältnisse 8
6 Plangebiet 9
6.1 Räumlicher Geltungsbereich 9
7 Bestand und Auswirkungen der Planung 10
7.1 Topografie 10
7.2 Umgebungsbebauung 10
7.3 Umweltbelange 10
7.4 Soziales Umfeld 10
7.5 Boden- / Baugrundbeschaffenheit 10
7.6 Grundwasserstände 11
7.7 Gewässer 11
7.8 Hochwasserschutz 12
7.9 Militärische Altlasten / Kampfmittel 12
7.10 Sonstige Altlasten 13
7.11 Störfallbetriebe 13
7.12 Immissionen 13
7.13 Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale 15
7.14 Verkehrliche Erschließung 15
7.15 Ver- und Entsorgung 15
7.16 Abfallentsorgung 15
8 Bodenordnung 16
9 Städtebauliches Konzept 17
10 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen 19
10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO) 19
10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) 20
10.2.1 Höhe baulicher Anlagen 21
10.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO) 21

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) ... 21
10.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) ... 22
10.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO) ... 23
10.7 Wohneinheiten ... 23
10.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 23
10.9 Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 23
10.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... 23
10.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ... 24
10.12 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ... 25
10.13 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 25
10.13.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen ... 25
10.13.2 Grundwasserschutz ... 26
10.13.3 Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutz) ... 26
10.13.4 Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz) ... 26
10.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ... 28
10.15 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ... 28
10.16 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ... 31
10.17 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB) ... 31
11 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ... 31
11.1 Dächer ... 31
11.2 Grundstücksgestaltung ... 31
11.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ... 32
11.4 Einfriedungen ... 32
11.5 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen ... 32
11.6 Außenantennen ... 32
11.7 Außenbeleuchtung ... 32
12 Verfahrensvermerke ... 33
13 Rechtscharakter ... 34
14 Anlagen ... 34

1 Erfordernis der Planung

Nahe dem Zentrum im Rheinauer Kernort Freistett befindet sich das sogenannte "Mannßhardt-Areal", benannt nach dem Autohaus, das sich bis vor einigen Jahren auf diesem Gelände befand. Seit der Schließung des Autohauses im Jahr 2017 stehen die Gebäude leer.

Die Stadt Rheinau plant schon seit der Stilllegung des Betriebs, das Gelände als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Bereits 2017 hatte man vonseiten der Stadt Interessenten für diese Fläche gefunden. Die Investorenvorschläge waren auf Grund der Baudichte und der Gebäudestruktur seinerzeit zum Teil aber durchaus umstritten.

Die Nachfrage nach Wohnen in Rheinau ist nach wie vor ungebrochen. In Rheinau kann mit dieser Verdichtung durch Wohnraum einen Teil des Bedarfes decken. Der Standort ist nahe dem Ortskern und viele Versorgungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen.

Der nun vorliegende Entwurf der GJL Architekten, Karlsruhe orientiert sich vorwiegend an der aktuell stark ansteigenden Nachfrage nach Geschosswohnungen. Es sind derzeit 3 sogenannte Dreispänner (Gebäude mit drei Wohneinheiten pro Geschoss) und 2 Vierspänner mit insgesamt ca. 45 Wohneinheiten vorgesehen. Sie gruppieren sich um einen Quartiersplatz, der die zentrale Mitte des Areals bildet. Die notwendigen Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. Die Gebäudeanordnung lässt viel Raum für Freiflächen und die Durchgrünung des Areals.

Die Entwürfe wurden mit der Stadt Rheinau vorbesprochen. Die Gemeinde unterstützt die Gebietsentwicklung grundsätzlich. Zum Vorsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist diese Nachverdichtung im Innenbereich der Ortschaft Freistett eine Maßnahme im Sinne des §1a Absatz (2) BauGB.

Das Baugrundstück liegt derzeit im Bereich des rechtsgültigen, einfachen Bebauungsplanes "Hauptstraße – Freistett" und ist dort sowie im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gekennzeichnet. Zur Steuerung der wohnbaulichen Nutzung soll für das Areal ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden. Die brachliegende Fläche des ehemaligen Autohauses soll wiederbelebt werden und der wohnbaulichen Verdichtung der Ortschaft dienen.

3 Verfahren

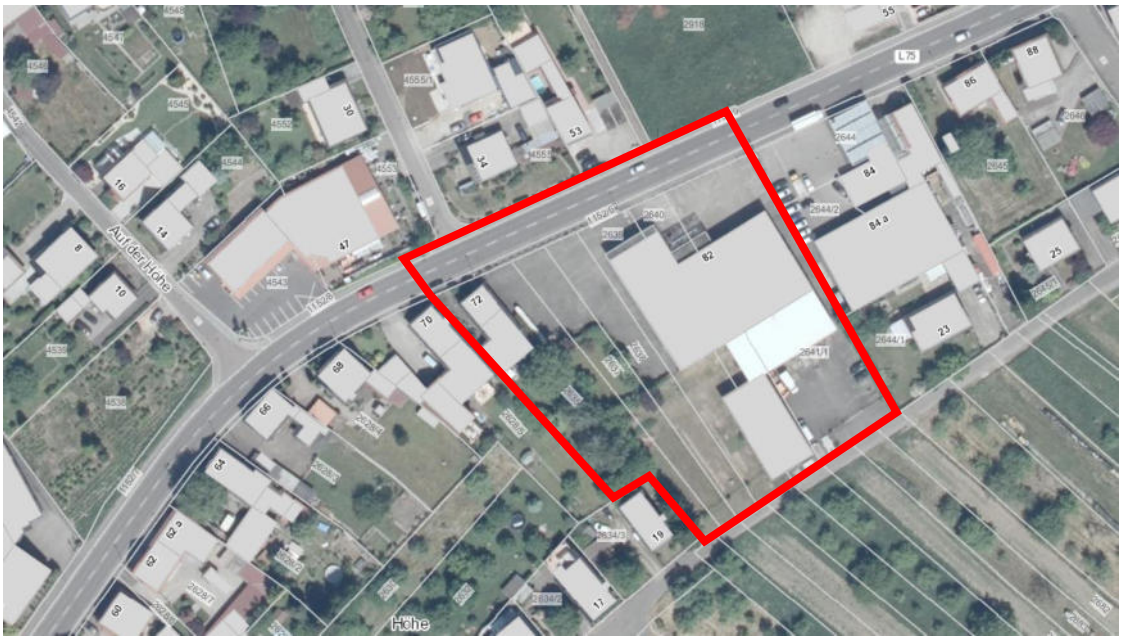


Abb. 1: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 07.07.2021

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da es sich im vorliegenden Fall um die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche, die dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 8.250 m² und einer voraussichtlichen Fläche von ca. 1.175 m² für Verkehrsflächen verbleibt eine bebaubare Fläche von ca. 7.075 m². Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,4 ermittelt sich hieraus eine maßgebliche Grundfläche von 2.830 m². Diese unterschreitet deutlich den unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesenen Schwellenwert von 20.000 m².

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Von der Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abzusehen, wird in diesem Fall kein Gebrauch gemacht. Die Bevölkerung soll frühzeitig in das Verfahren eingebunden werden, insbesondere, da in der Vergangenheit verschiedene Nachnutzungen für diese Gewerbebrache bereits öffentlich diskutiert wurden.

Es wird jedoch im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere muss stets geprüft werden, ob dem Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

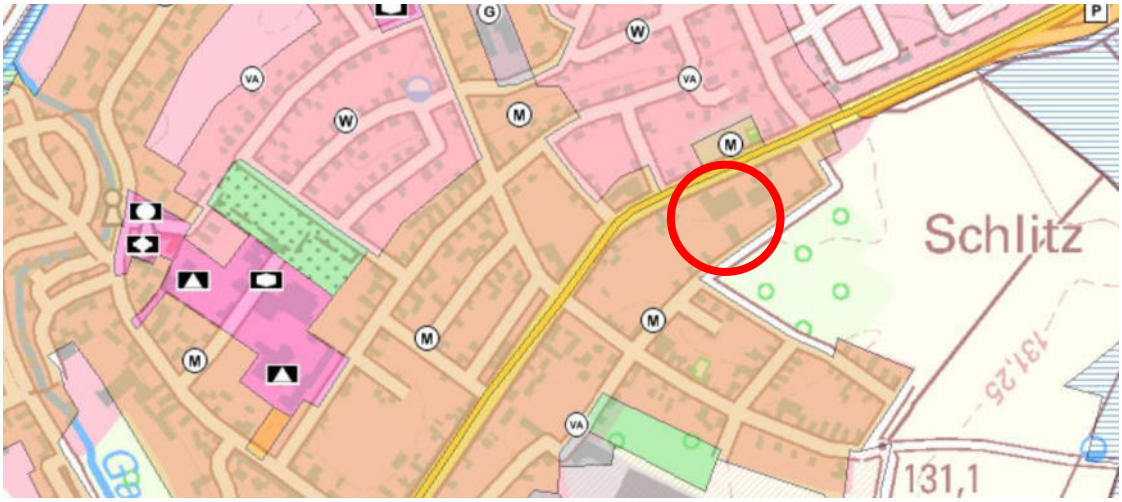


Abb. 2: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 07.07.2021

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich ein Mischgebiet aus. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist dennoch gegeben. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4.2 Regionalplan

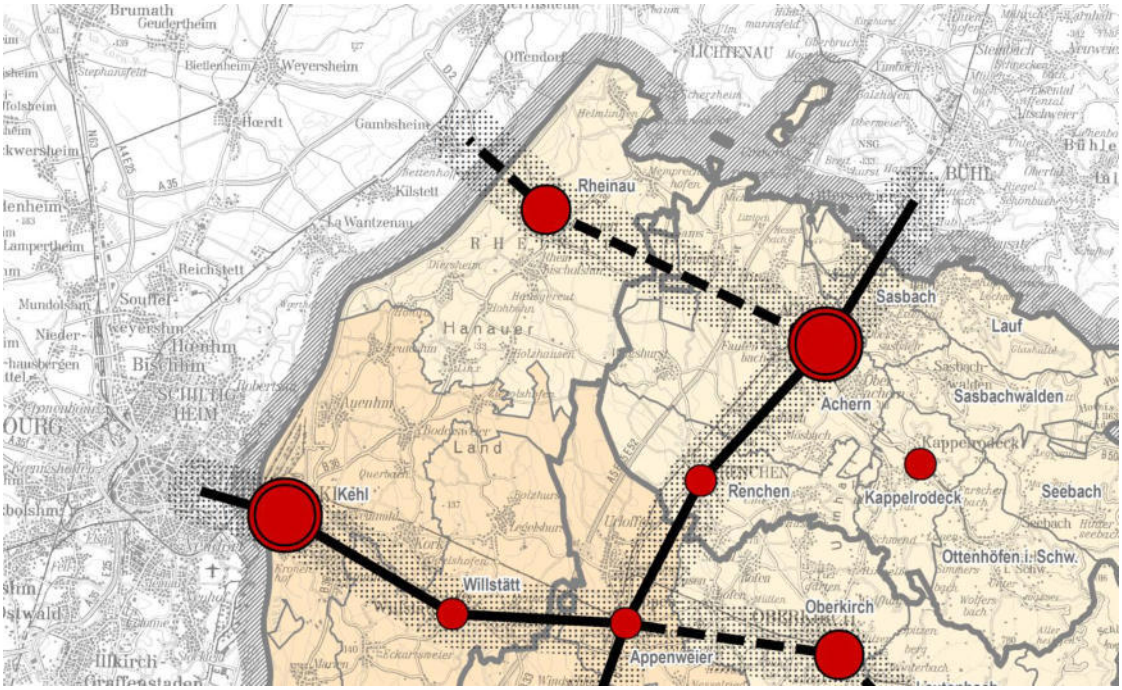


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: Juni 2019

Die Stadt Rheinau ist dem "Ländlichen Raum im engeren Sinne" zuzuordnen. Dieser soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Im Regionalplan liegt die Stadt Rheinau innerhalb der regionalen Entwicklungsachse Achern – Rheinau (- Gambsheim). Diese Achse ist eine grenzüberschreitende Entwicklungsachse, die eine verbesserte Anbindung des Mittelbereichs Achern an das Elsass gewährleisten und die Zentralen Orte Achern und Rheinau stärken soll.

Sie gehört gemäß Landesentwicklungsplan zum Mittelbereich Kehl und ist hier als Unterzentrum eingestuft. Hier soll auf eine ausgewogene Verteilung von Wohn-, Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten hingewirkt werden.

Die Stadt Rheinau ist gekennzeichnet als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen und Gewerbe, wobei die Siedlungstätigkeit, insbesondere für die Wohnentwicklung, vorrangig im Kernort erfolgen soll.

Die geplante Entwicklung dient der ressourcenschonenden Schaffung von Wohnflächen und entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte

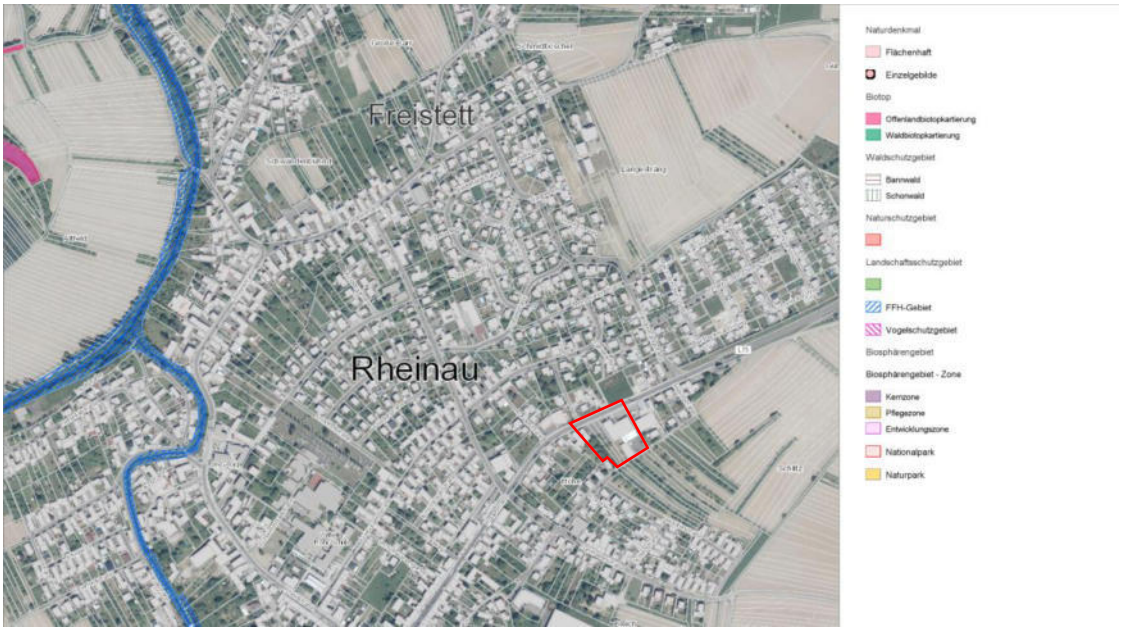


Abb. 4: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) - Schutzgebiete; Internetabfrage vom 07.07.2021

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung ermittelt und in zwei Artenschutzrechtlichen Vorprüfungen bewertet[1], entsprechende Maßnahmen wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

Für viele streng geschützte Arten weist die zu überplanende Fläche aufgrund der Nutzung und der daraus resultierenden Strukturarmut keine Hinweise auf Habitatbestandteile auf. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen oder weitere Untersuchungen nur für einige wenige Arten vonnöten.

Für die Erfassung eventueller Vorkommen von Eidechsen werden zwei weitere Begehungen im Zeitraum März-Mai 2022 festgelegt.

Für Vögel, Fledermäuse und Amphibien werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, welche in den Bebauungsplan übernommen werden.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Baugrundstück liegt derzeit im Bereich des rechtsgültigen, einfachen Bebauungsplanes "Hauptstraße – Freistett" und ist dort sowie im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gekennzeichnet. Zur Steuerung der wohnbaulichen Nutzung soll für das Areal ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

[1] Siehe auch "Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung“, „Maternowski“, Stand. 19.10.2017 und Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, „Bresch, Henne, Mühlinghaus“, Stand 12.11.2021 in der Anlage

6 Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

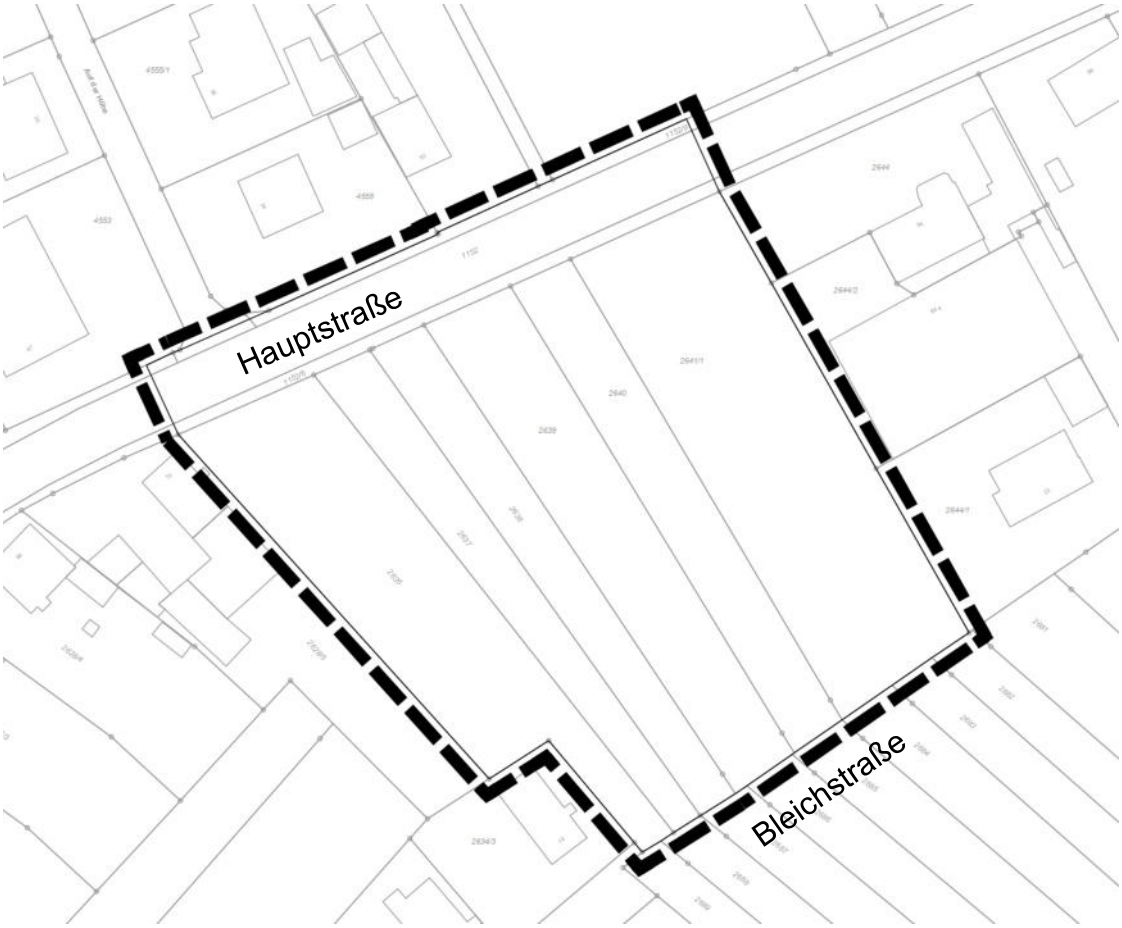


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, RS Ingenieure 07.07.2021

Das Plangebiet liegt im Rheinauer Ortsteil Freistett.

Er wird begrenzt:
im Norden: von der Hauptstraße
Im Süden von der Bleichstraße
im Westen und Osten von bestehender Bebauung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.250 m² ≙ 0,8 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:
Ganz: 2635, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641/1
Teilweise: 1152 (Hauptstraße), 1152/6 und 1152/9 (Gehwege Hauptstraße)

Die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Stadt (Hauptstraße) bzw. des Investors (Baufeld).

7 Bestand und Auswirkungen der Planung

7.1 Topografie

Das Gelände ist relativ eben und liegt an der Hauptstraße auf einer Höhe von ca. 132,3 m.ü.NN. Es fällt leicht in Richtung Süden (zur Bleichstraße) um ca. 1,00 – 1,20 m ab.

7.2 Umgebungsbebauung

Im Nordosten grenze ein gewerblich genutztes Areal einschließlich Tankstelle an die Bebauung an. Von dieser Nutzung gehen Lärmemissionen aus, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind. Auf der nordwestlichen Seite des Plangebietes befindet sich die Landesstraße 75, deren Verkehrsbelastung ebenfalls auf das Plangebiet einwirkt. An der südwestlichen Grenze befinden sich zwei Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze, deren Nachbarschutz zu berücksichtigen ist. Die Südostseite des Plangebetes ist unbebaut.

7.3 Umweltbelange

Im Rahmen der Verfahrens nach §13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie auf eine Eingriffs- /Ausgleichbilanz verzichtet werden. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7a entfällt hierdurch jedoch nicht.

Die Umweltbelange werden im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt und bewertet.

Gem. §13a Abs. 2 Nr.4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

7.4 Soziales Umfeld

Die Ortsmitte von Freistett ist fußläufig (ca. 700 m) zu erreichen. Hier sind alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Der Kindergarten ist ca. 500 m entfernt, Grund- und Realschule ca. 700 m.

7.5 Boden- / Baugrundbeschaffenheit

Die anstehenden Böden im Plangebiet weisen eine ausreichende bis gute Eignung auf und gelten als ausreichend bis gut tragfähig[2].

[2] Siehe auch "Geotechnisches Gutachten“, GeoSolutions, Stand. 12.11.2021

Es liegen Böden der Bodenklassen 3 und 4 vor. Sie bestehen aus sandigen Kiesen und kiesigen Sanden. Gründungen können somit über eine tragende, biegesteife Bodenplatte oder über Flachgründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten erfolgen. Die Unterkante des Fundaments liegt laut Planung auf ca. 128,60 m ü. NN und gründet somit auf gut tragfähigem Kies.

Die Versickerungsfähigkeit der vorliegenden Schluffe sind als gering einzuschätzen. Diese Böden sind nicht sehr durchlässig. Die Versickerung des Niederschlagswassers kann aber über Versickerungsanlagen in den anstehenden Sanden und Kiesen erfolgen, für welche Durchstiche durch die schluffige Deckschicht geschaffen werden müssen.

7.6 Grundwasserstände

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Rheinau-Freistett verläuft von südöstlicher in nordwestliche Richtung.

Die Grundwasserstände wurden ebenfalls im Zuge des Bodengutachtens[3] ermittelt.

Es werden folgende Grundwasserspiegel angesetzt:

Mittlerer Grundwasserspiegel (MGW):	127,00 m ü. NN
Mittlerer Höchster Grundwasserspiegel (mHGW):	127,80 m ü. NN
Höchster Grundwasserspiegel (HGW):	128,50 m ü. NN

Bei geländehöhen zwischen 131,15 - 132,3 m.ü.NN liegt der höchste Grundwasserspiegel mindestens 2,65m unter Gelände. Aktuell ist für die geplante Oberkante des Rohfußbodens UG eine Höhe von 129,62 m ü. NN anvisiert.
Bodenplatte und Fundamente liegen demnach oberhalb des Grundwassers. Es sind keine Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

7.7 Gewässer

Es befinden sich keine Gewässer im Umfeld des Baugebietes.

[3] Siehe auch "Geotechnisches Gutachten“, GeoSolutions, Stand. 12.11.2021

7.8 Hochwasserschutz

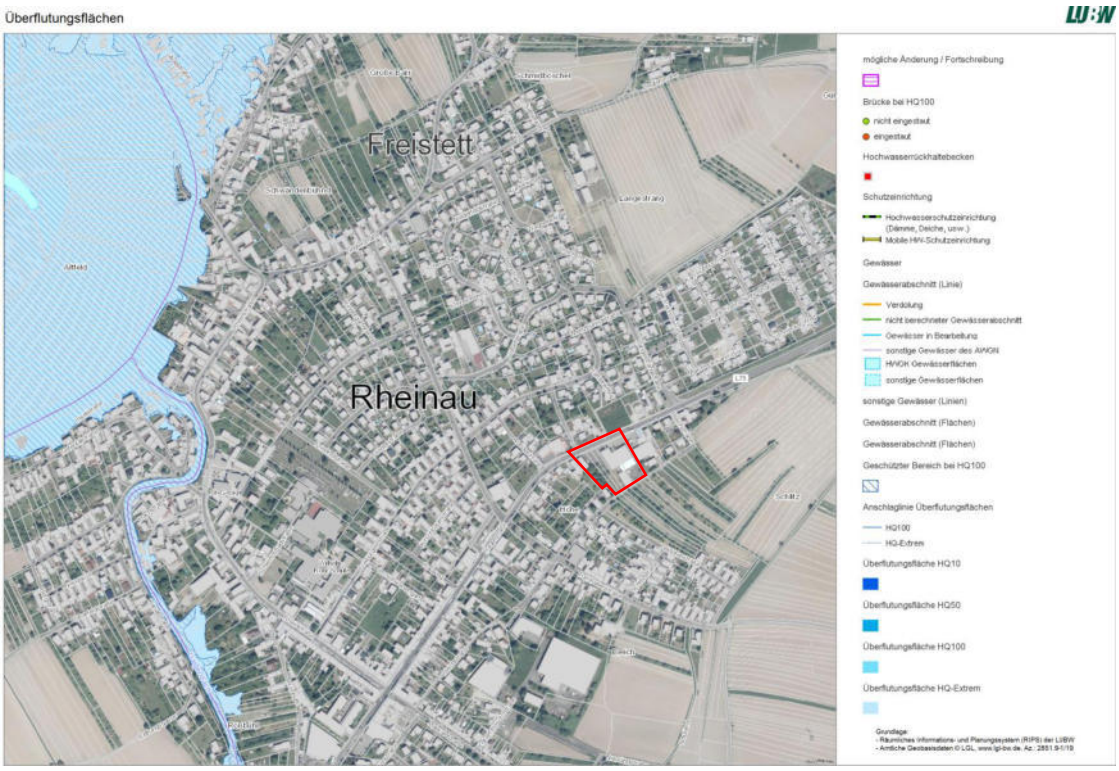


Abbildung 2: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen und –tiefen) des digitalen Umweltdaten und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Stand: Juli 2021

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Baugebiet nicht im Bereich von Hochwasser-Überflutungsflächen. Es sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

7.9 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten wurde bei der LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung für das Plangebiet beauftragt. Im Ergebnis ist festzuhalten: *Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten.*

Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Aufgrund der bestehenden Gefahr von Artilleriegranaten-Blindgängern empfehlen wir allerdings eine besonders umsichtige Arbeitsweise sowie eine umfassende Aufklärung des Baustellenpersonals über das Vorgehen beim Auffinden von Kampfmitteln[4].

[4] Auszug aus der " Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung" – Kapitel 6 , LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart Stand: 15.11.2021

7.10 Sonstige Altlasten

Auf dem Areal des Autohauses wurde früher eine Tankstelle betrieben. Dieser Altstandort „Total-Tankstelle“ wurde im Rahmen einer Gefahrverdachtsuntersuchung bereits 2009 untersucht und der Wirkungspfad Boden-Grundwasser seinerzeit mit "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Im Vorfeld der Planungen wurde deshalb bereits 2018 eine ergänzende Orientierende Untersuchung dieses Altstandortes durchgeführt.

Es wurden zehn gefahrverdächtige Bereiche identifiziert in welchen Sondierungen durchgeführt wurden. Es wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen. In dem im Keller befindlichen Betriebsbrunnen wurde eine Grundwasserprobe entnommen. Die entnommenen Proben wurden auf nutzungsrelevante Parameter untersucht. [5]

Der Altstandort wurde am 27. Mai 2019 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 2“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mannßhardt-Areal“ der Stadt Rheinau stellt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Hinweise zum Umgang mit dieser Altlast werden in den Bebauungsplan übernommen.

7.11 Störfallbetriebe

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

7.12 Immissionen

Spritzmittel

Nach Süden an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat mit der "Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern…" festgelegt, dass Pflanzenschutz nur nach „guter fachlicher Praxis“ durchgeführt werden darf. Bei Beachtung dieser Vorgaben sind für Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen, wie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Mindestabstände von mindestens zwei Metern für Flächenkulturen und fünf Metern zu Raumkulturen zugrunde zu legen.

[5] Auszug aus " Orientierende Untersuchung (OU) gemäß BBodSchV" Kapitel 12, G.U.C Kehl; Stand. 05.02.2018 in der Anlage

Da sich in diesem Fall zwischen dem Plangebiet und der landwirtschaftlichen Fläche die Bleichstraße befindet, kann von einem ausreichenden Abstand ausgegangen werden. Es sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Maßnahmen erforderlich.

Lärmimmissionen

Im Zuge des Verfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud erstellt[6] um den Einfluss des Verkehrslärms sowie der angrenzenden Tankstelle auf das Baugebiet beurteilen zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Schallimmissionen betrachtet, die vom Straßenverkehr der Landesstraße L 75 (Hauptstraße) und von den umliegenden Gewerbebetrieben (Tankstelle, Autowerkstatt und Raiffeisen-Markt) auf das Plangebiet einwirken. Ergänzend wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen auch bereits die Prüfung des aktuell geplanten Bauvorhabens durchgeführt.

Im Vorfeld durchgeführte, überschlägige Berechnungen haben bereits ergeben, dass zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte im Plangebiet an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 6 m über Gelände und einer Länge von ca. 33 m erforderlich wird. Deshalb wurde diese als zwingend herzustellen (bedingtes Baurecht) in die weiteren Berechnungen und in die Festsetzungen übernommen.

Zusätzlich wurde eine Immissionsprognose für die geplanten oberirdischen Stellplätze der Wohnanlage erstellt und die Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets, sowie an der angrenzenden Bestandsbebauung ermittelt.

Beurteilungsgrundlage für die schalltechnischen Untersuchungen sind die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau incl. Beiblatt 1) sowie die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien. Zur Einhaltung der gültigen Orientierungs- bzw. Richtwerte wurden Schallschutzmaßnahmen konzipiert.

Lichtimmissionen

Aus der angrenzenden Tankstelle sind nicht unerhebliche Lichtimmissionen zu erwarten. Diese können jedoch gut durch die vorgesehene Lärmschutzanlage mit einer Höhe von min. 6,00 m abgedeckt werden. Da diese Lärmschutzanlage zwingend herzustellen ist, kann von einer guten Abschirmung des Plangebietes vor Lichtimmissionen ausgegangen werden.

[6] Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Mannßhardt-Areal“ in Rheinau-Freistett

7.13 Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen weder archäologischen Fund- oder Verdachtsstellen bekannt noch befinden sich Bau- oder Kulturdenkmale in Plangebiet.

Da im Planungsgebiet aber bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

7.14 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße erschlossen. Diese ist ausreichend dimensioniert um den Zusatzverkehr aufnehmen und gefahrlos ableiten zu können. Im Einfahrtsbereich sind Sichtfelder freizuhalten.

7.15 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Ausbau des bestehenden Kanal- und Leitungsnetzes erfolgen. Sie wird im Zuge des weiteren Verfahrens detailliert geplant. In den umliegenden Straßen sind jedoch alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, so dass von einer grundsätzlichen Anschlussmöglichkeit ausgegangen werden kann. Auch die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Regenwasser

Das Plangebiet war bisher bereits bebaut und großflächig versiegelt. Diese Flächen waren bisher ungedrosselt an der öffentlichen Kanalisation angeschlossen. Der Generalentwässerungsplan berücksichtigt die Bestandsflächen.

Für die weitere Planung wurde aber dennoch geprüft ob gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert werden kann. Die Prüfung hat ergeben, dass die Dachflächen versickert werden können, für die Flächen der Zufahrten und Stellplätze ist das auf Grund der Höhenverhältnisse nicht möglich. Dennoch wird die Kanalisation hierdurch erheblich entlastet.

7.16 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt an einer für 3-achsige Müllfahrzeuge zugänglichen Straße (Hauptstraße).

8 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

9 Städtebauliches Konzept[7]

Zwischen der Tankstelle bft und den Obstwiesen im Osten von Freistett soll ein Ensemble von fünf Mehrfamilienhäusern auf dem ehemaligen Gelände des Autohauses Mannßhardt geplant werden. Die Gebäude sollen sich in Form und Höhe gut in die umgebende Bebauung einfügen und sollen sich um einen Quartiersplatz anordnen, der die zentrale Mitte des Grundstücks und damit der Wohnanlage bildet. Der durchgrünte Platz soll einen großzügigen Begegnungsraum für die Bewohner bieten.

Als Gebäudeform werden sogenannte Dreispänner gewählt, welche pro Geschoss drei Wohneinheiten ausweisen. Die einzelnen Gebäude sollen sich jeweils über zwei Geschosse plus Dachgeschoss erstrecken. Die Länge der Gebäudekanten der Häuser könnten 20-25 m x 15-18 m betragen. Es sollen Satteldächer gewählt werden, da sich die Gebäude in dieser Form gut in die bestehende Bebauungsstruktur des Ortes einfügen. Die geplante Firsthöhe soll bei max. 11,50 m und die Traufhöhe bei max. 7,80 m liegen.

Es könnten so insgesamt ca. 45 Wohneinheiten aus 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen entstehen. Die gewählten Wohnungstypen sollen der aktuellen Nachfrage des Immobilienmarktes entsprechen und zum Teil auch Familien ausreichend Platz bieten. Die Größe der Wohnungen soll so gewählt werden, dass sie trotz der steigenden Entwicklung der Mietpreise noch gut bezahlbar sind.



Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des Architekturbüros GJL GmbH, Karlsruhe vom 05.10.2022

[7] Siehe auch Erläuterungsbericht, GJL Freie Architekten, Karlsruhe vom Juni 2021

An die Wohnungen sollen sich in Süd- und Südwest-Richtung großzügig bemessene Gärten, Terrassen, Balkone und Loggien mit Ausrichtung zu einem Quartiersplatz und auch in Blickrichtung zu den angrenzenden Feldern angliedern. Für die Einfassung der privaten Gärten sollen Heckenpflanzen vorgesehen werden.

Die Stellplätze für Bewohner und Besucher des Quartiers sollen teilweise in Carports, teilweise nicht überdacht, oberirdisch mit Zufahrt zur Hauptstraße untergebracht werden. Durch eine geringe Gebäudehöhe soll das Anleitern der Feuerwehr mit Steckleitern umsetzbar sein, so werden keine zusätzlichen befestigten Flächen für Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf dem Grundstück notwendig. Die oberirdischen Stellplätze sollen von Baumreihen begleitet werden.

Die Gebäude sollen von der Hauptstraße zurückversetzt sein und durch Parkplätze und eine anknüpfende Baumreihe von der Straße abgeschirmt werden.

Ursprünglich geplant war ein sechstes Gebäude an der Nordseite des Grundstücks (Bereich Stellplätze / Carports). Dieser Standort wurde aufgegeben, da die Lärmkonflikte hier städtebaulich und architektonisch nicht befriedigend zu lösen waren und keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten gewesen wären. Die freigewordene Fläche wurde zur Anlage von Stellplätzen und begrünten Carports genutzt. Auf die bisher vorgesehene Tiefgarage kann entsprechend verzichtet werden. Dies hat zur Folge, das große Grünflächen mit direktem Anschluss an den gewachsenen Boden erhalten bleiben können. Darüber hinaus stehen hierdurch Flächen für eine Regenwasserversickerung zur Verfügung und der Bodenaushub wird deutlich verringert, was den Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) entgegenkommt.

Der verbleibende erforderliche aktive Lärmschutz soll städtebaulich ansprechend in Form einer Scheune hergestellt werden. Hierfür werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die Hauptnutzungen im Gesamtgebiet sollen Wohnen, sowie wohnverträgliche Nutzungen sein.

Im zeichnerischen Teil ist sind Bereiche ausgewiesen, in welchen max. 8 beziehungsweise max. 11 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. Die Gebäude mit max. 8 Wohneinheiten sollen sich entlang der Hauptstraße, zur Gewerbefläche im Osten und zusätzlich am südlichen Rand des Plangebiets anordnen. Die Gebäude mit max. 11 Wohneinheiten am südöstlichen und am westlichen Rand des Gebiets.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen zulässig sein.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften ausgenommen. Dies Begründet sich auf dem bestehenden einfachen Bebauungsplan "Hauptstraße – Freistett" (1. Änderung – In Kraft getreten am 11.05.2017) der auch das Plangebiet beinhaltete. Dieser Bebauungsplan stufte den Geltungsbereich in seiner Gesamtheit als Mischgebiet ein. *Ziel dieses Bebauungsplans war es, die Zulässigkeit von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im Versorgungskern des Ortsteils Freistett zu steuern. Aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die vorhandene Struktur des Ortes wurden Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sexshops, Videotheken) im Planungsgebiet ausgeschlossen. Die Stadt Rheinau verfolgte außerdem das Ziel, über die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße - Freistett“ vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften hinaus keine weiteren Schank- und Speisewirtschaften zuzulassen, namentlich aus dem Grund, weil in Schank- und Speisewirtschaften nach den gewerberechtlichen Vorgaben ebenfalls in begrenztem Umfang Geldspielgeräte aufgestellt werden dürfen.*[8] Für das Plangebiet werden diese Festsetzungen auch in den aktuellen Bebauungsplan übernommen und an die neuen Gebietsfestsetzungen angepasst. Die Schank- und Speisewirtschaften werden von der Zulässigkeit ausgenommen. Eine Regelung zu den Vergnügungsstätten ist nicht erforderlich, da diese im Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig sind.

Nicht zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Zu diesen Beherbergungsbetrieben gehören insbesondere Hotels, Pensionen, Hospize, Gasthöfe, Fremdenheime sowie Erholungsheime, Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Explizit ausgeschlossen werden auch Ferienwohnungen im Sinne eines nicht störenden Gewerbebetriebes.

[8] Vergl. Begründung zur 2. Änderung Bebauungsplan "Hauptstraße-Freistett" vom 24.04.2017

Ebenfalls ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Diese Nutzungen werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials, ihres hohen Flächenverbrauchs oder des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Als Ausnahme sollen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Der Rechtsbegriff „klein“ soll hier gewährleisten, dass nur solche Betriebe zugelassen werden, die gebietsverträglich sind und die sich nach Erscheinungsform und unter Berücksichtigung der Zahl der Benutzer unauffällig in das Wohngebiet einordnen. Insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung der Beherbergung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung „Wohnen“ können somit tageweise Vermietungen von Zimmern z.B. an Messegäste in der Wohnung des Vermieters zugelassen werden. Dies stellt eine dem Wohnen besonders angenäherte Form der Beherbergung dar und beeinflusst infolgedessen auch nicht den Charakter des Wohngebiets. Bei kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist nicht mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen.

Ebenso werden auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme der oben erwähnten Ferienwohnungen) und Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden im Gebiet als Ausnahme zugelassen, da hier ebenfalls nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Allgemeinen Wohngebiets zu rechnen ist.

10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl / Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Ordnung richtet sich nach dem Planeintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil. Diese legt die maximale Grundflächenzahl sowie eine maximale Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 BauNVO fest.

Die GRZ von 0,4 entspricht dem nach § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Um eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen, gleichzeitig aber städtebaulich verträgliche Gebäude zu sichern, wird die Grundfläche von Einzelbaukörpern auf maximal 400 m² begrenzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Abweichend hiervon ist in diesem Fall eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig, sofern die nicht überbauten Teilbereiche der baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, mit einer Aufbauhöhe von mindestens 25 cm begrünt werden. Durch diese Auflage wird eine Bepflanzbarkeit der Flächen sichergestellt und der Eingriff in die natürliche Funktion des Bodens vermindert. Aus dem gleichen Grund müssen auch Hof- und Wegflächen, die frei in das angrenzende Gelände entwässert und deren

Regenwasser dort über belebte Bodenschichten versickert werden, nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

Damit ist eine sehr gute Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung der Freiraumqualität gegeben.

10.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Da bereits eine Planung eines Investors vorliegt und diese schon entsprechend fortgeschritten ist, kann die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe als Bezugspunkt, auf Normalnull bezogen, festgesetzt werden.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend bezüglich dieses Bezugspunktes festgesetzt.

Es wird eine maximale Firsthöhe über dem angegebenen Bezugspunkt bei allen Gebäuden auf 11,50 m und die maximale Traufhöhe auf 7,80 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um 1,00 m überschritten werden.

10.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Die wachsende Siedlungsstruktur und das bestehende dörfliche Erscheinungsbild sind geprägt durch eine lockere Bebauung.

Es soll dementsprechend eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt werden, welche gute Belichtungsverhältnisse und angemessene Abstände zu den Grundstücksgrenzen gewährleistet. In offener Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m zulässig.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich in Lage und Größe weitgehend an der bereits vorliegenden Planung zur Bebauung des Geländes und sollen das städtebauliche Konzept sichern.

Im Zuge der allgemeinen Rücksichtnahme werden zum Schutz der angrenzenden bestehenden Bebauung westlich des Plangebietes die Baugrenzen in diesen Bereichen deutlich von der Grundstücksgrenze abgesetzt. Hierdurch kann ein angemessener Abstand und eine gute Verträglichkeit der Baukörper sichergestellt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen räumen zukünftigen Bauherren ausreichende Spielräume in der Positionierung und Ausrichtung der Gebäude ein und verhindern gleichzeitig die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen.

Die Festsetzung einer Mindest- und Höchstanzahl von Baukörpern verbunden mit der Festlegung der Mindest- und Höchstanzahl zulässiger Wohneinheiten stellt ein Mindest- und Höchstmaß an Verdichtung sicher.

Entlang der Hauptstraße wird eine Baulinie festgesetzt, die sicherstellen soll, dass die Gebäude zur Straße hin eine Einheit bilden und die rückwärtigen Wohnbereiche u.a. auch lärmtechnisch abschirmen (der Lärmschutz wäre aber auch gewährleistet, wenn die Baulinie nicht bebaut wäre). Die abweichende Festsetzung, dass 40 % der Fassade auf der Baulinie stehen müssen und der Rest maximal 1,50m zurückspringen darf, sichert die o.g. Punkte, ermöglicht aber dennoch eine gewisse Gestaltungsfreiheit.

10.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Auf den an das Plangebiet nördlich angrenzenden Grundstücken Flurst. Nr. 2644 und 2644/2 befinden sich eine Tankstelle und eine Autowerkstatt. Aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerten der TA Lärm wird hier entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets auf einer Länge von 33m ein aktiver Lärmschutz mit einer Höhen von 6,00m erforderlich.

Da eine Lärmschutzwand in entsprechender Ausprägung städtebaulich nur schwer darstellbar wäre, soll stattdessen eine "Scheune" erstellt werden, die diese Funktion übernimmt, gleichzeitig aber auch für PKW- und Fahrradstellplätze sowie Mülllagerung dienen. Sie fügt sich deutlich besser in die Umgebungsbebauung ein, gibt es hier lokaltypisch doch durchaus vergleichbare Scheunen, die früher für die Lagerung und Trocknung von Tabak Verwendung fanden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere der Bestandsbebauung, werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Im Nachbargebäude befinden sich im Bereich der „Lärmschutzscheune“ nur Schaufenster. Die Fenster von Büros und Aufenthaltsräumen im 1. OG werden durch die Scheune nicht verdeckt (siehe auch Abbildung 5 der schalltechnischen Berechnungen).

Eine Herstellung dieses Gebäudes wäre nach der Landesbauordnung regelmäßig nicht zulässig, da die Grenzbebauung entlang einzelner Grundstückgrößen maximal 9 m und insgesamt maximal 15 m nicht überschreiten dürfen. Auch wäre nur eine Wandhöhe bis maximal 3,00 m und eine Wandfläche bis maximal 25 m² zulässig. Diese nach der Landesbauordnung § 6 Abs. 1 LBO regelmäßig einzuhaltende Mindestabstandsflächentiefen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB jedoch unter bestimmten Voraussetzungen unterschritten werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb zur Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Sicherung des erforderlichen, aktiven Lärmschutzes fest, dass entlang dieser Grenze, entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil, ein Gebäude errichtet werden darf, für das abweichend von § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO kein Grenzabstand erforderlich ist. Voraussetzung ist, dass die Wandhöhe zum Nachbargrundstück eine Wandhöhe von 4,00 m nicht überschreitet und die Firstlinie der einen Mindestabstand zur Grenze vom 3,50 m einhält und maximal 6,50 m über dem Bezugsniveau liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass auf die Wandhöhen

nach LBO auch Dachflächen zu einem Viertel anzurechnen sind, sofern die Dächer eine Dachneigung zwischen 45° und 70° aufweisen, was hier der Fall ist.

10.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil sind Bereiche gekennzeichnet die zum einen für die Anlage von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (Fahrradschuppen, Unterstände zum Sammeln von Abfall etc.) zulässig sind. Im übrigen Gelände sind keine Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsfläche zulässig wären, zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

10.7 Wohneinheiten

Um die neuen Gebäude bezüglich Proportion und Größe der Baukörper so gut wie möglich in das vorliegende Ortsbild zu integrieren, sollen die Gebäude sowohl über die Grundfläche und Höhe als auch über die minimale und maximale Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude definiert werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass das Ensemble nahe des Ortskerns keinen Fremdkörper darstellt und sich gut ins Ortsbild einfügt.

Es sollen pro Gebäude mindestens 6, aber maximal 11 Wohneinheiten entstehen, die sich über bis zu drei Vollgeschosse verteilen.

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

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen Sichtfelder mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m gemessen über der Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Hochstämmige Bäume (Kronenansatz ≥ 2,50m über Fahrbahnoberkante), Lichtmaste und ähnliches sind zulässig, sofern sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

10.9 Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In einem Teilbereich entlang der Hauptstraße sowie entlang der Bleichstraße ist keine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen ins Gebiet zulässig. Gebietszugänge für Fußgänger oder Fahrradfahrer sind zulässig.

10.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil ist die Hauptstraße als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche hat nur nachrichtlichen Charakter und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

10.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Altlast

Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit den vorhandenen Altlasten sowie deren korrekte Entsorgung werden entsprechende Festsetzungen gemacht.

Entwässerung

Für die Schmutz- und Regenwässer wird jeweils ein eigenes System aufgebaut.

Die Schmutzwässer sind hierbei zu sammeln und der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Die Regenwässer der Dachflächen sind vor Ort zu versickern.

Gemäß Baugrundgutachten liegt der mittlere höchste Grundwasserspiegel (mHGW) bei 127,80 m ü. NN. Die Muldensohlen sind deshalb zwingend oberhalb 128,80 m.ü.NN. anzuordnen, um einen Mindestgrundwasserabstand einzuhalten. Die geplante Geländehöhe liegt bei ca. 131,80 – 132,50 m und damit deutlich höher. Von einem ausreichenden Grundwasserabstand kann somit ausgegangen werden.

Gemäß Bodengutachten sind in Tiefen von ca. 1,20 m ab Ursprungsgelände Sande/Kiese: mit Versickerungswerten von $1{,}0 \times 10^{-2}$ - $1{,}0 \times 10^{-4}$ m/s anzutreffen und somit als gut bis sehr gut durchlässig einzustufen. Für die Versickerung sind ggfls. Durchstiche durch die darüberliegenden geringer durchlässigen Schluffe und Sande zu schaffen.

Für die aktuelle Planung wurde der Flächenbedarf sowie das erfoderliche Volumen bereits ermittelt und in die Planung mit eingearbeitet (siehe Abbildung 4).

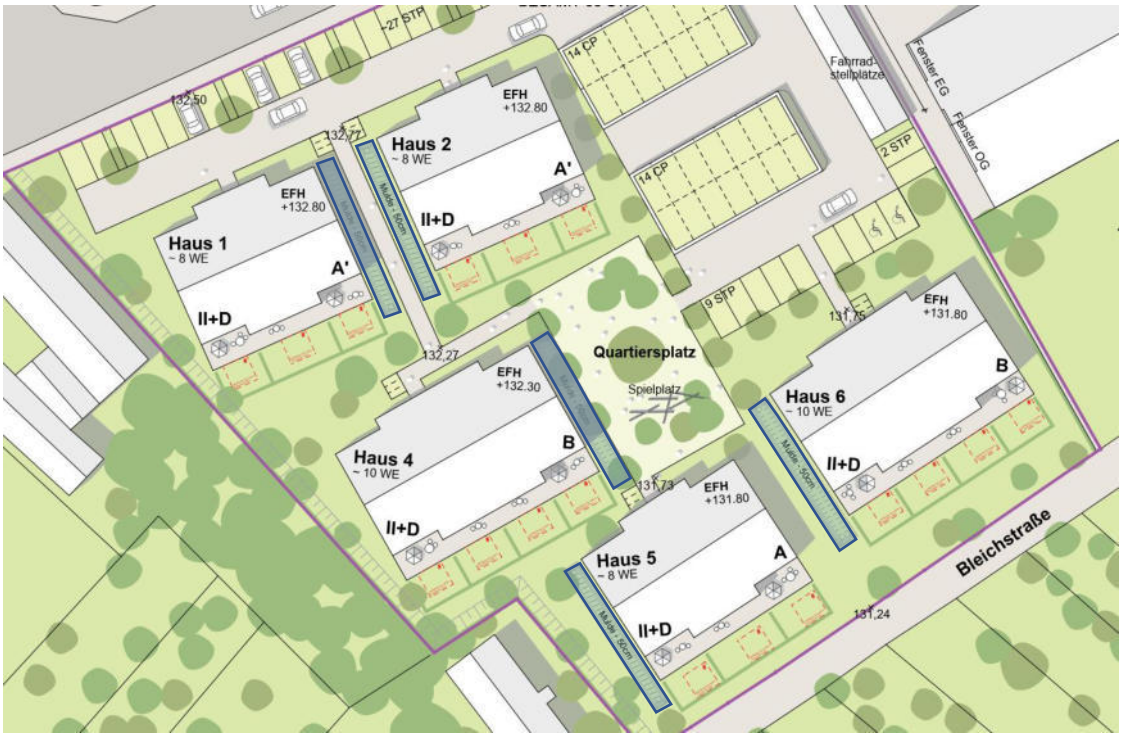


Abbildung 4: Auszug aus dem Lageplan Büro GJL vom 06.09.2022 mit dargestellten Versickerungsmulden

Die Regenwässer der Zufahrten und Stellplätze können höhentechnisch nicht versickert werden, weshalb diese Flächen weiterhin an die öffentliche Kanalisation angeschlossen bleiben. Durch die Versickerungen der gesamten Dachflächen und die großflächige Entsiegelung der Gesamtfläche kann dennoch eine deutliche Entlastung des öffentlichen Kanales erreicht werden.

10.12 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die dargestellt Grünfläche soll als "Quartiersplatz" angelegt und mit großen Bäumen überstellt werden. Hier soll ein Zentrum und somit ein Treffpunkt im Plangebiet entstehen, der Aufenthaltsmöglichkeiten und Spielgelegenheiten für Jung und Alt bietet.

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

10.13.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen für Stellplatz- und Hofflächen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster…) wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert. Hierdurch wird der Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung entgegengewirkt.

10.13.2 Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

10.13.3 Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutz)

Die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen, Rückbau von Gebäuden) ist bereits im Winter 2021/22 erfolgt. Die Festsetzungen hierzu können deshalb entfallen.

Zur Vermeidung des Verlustes von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Gebäudebrüter sind die vorhandenen Nistkästen im Geltungsbereich an geeignete Standorte in räumlicher Nähe umzuhängen. Zusätzlich ist ein Haussperlingskoloniekasten aufzuhängen.

Zur Vermeidung der Tötung von Eidechsen ist die Fläche nach Räumung vor einer Wiederbesiedelung durch Eidechsen zu schützen.

Es ist davon auszugehen, dass die Bauphase in die Fortpflanzungszeit von Amphibien fällt. Durch die Bauaktivitäten können sich kleine und kleinste temporäre Gewässer bilden, die möglicherweise spontan von Kreuz- und Wechselkröten zum Laichen genutzt werden. Um das zu verhindern, sind diese Kleingewässer sofort zu beseitigen.

10.13.4 Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)

Zur Sicherung der ökologischen Funktion des Lebensraumes für Zauneidechsen im räumlichen Verbund wird ein Ersatzhabitat auf einer Fläche von 1.250 m² geschaffen. Dies entspricht der Größe des vor der Baufeldräumung in der Planflächen vorhandenem potenziellen Lebensraum.

Die Ausgleichsfläche wird planintern umgesetzt und nutzt alle potenziell geeigneten Freiflächen im Geltungsbereich

Für die aktuelle Planung wurde der Flächenbedarf sowie der erfoderliche Flächenverbund bereits geprüft und in die Planung mit eingearbeitet (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: Darstellung der potentiellen Ausgleichflächen (gelb schaffiert), Anhang zur saP, bhm Planungsgesellschaft, Stand: 08.09.2022

Um die Fläche für Zauneidechsen als Habitat attraktiv zu entwickeln, werden insgesamt 8 Reisigbündel oder wahlweise Holzstapel mit einer Größe von mindestens 1 m³ ausgebracht, welche den Tieren als Sonnenplätze dienen können, als auch Versteckmöglichkeiten bieten. Reisigbündel müssen vor Durchwucherung (z. B. durch Brombeere) geschützt werden, indem sie auf undurchlässige und witterungsbeständige Unterlagen geschichtet werden. Hierfür eignen sich beispielsweise Eichenbretter. Die Unterlagen bieten den weiteren Vorteil, dass darunter Mäusegänge und ähnliche Strukturen entstehen, welche von den Eidechsen zur Eiablage und zur Überwinterung genutzt werden können.

Zusätzlich werden in der Fläche insgesamt pro 200 m² je 1-2 standortheimische Sträucher gepflanzt, um den Tieren weitere Rückzugmöglichkeiten zu bieten.

Die genauen Standorte der Reisigbündel und Strauchpflanzungen sind unter ökologischer Baubegleitung vor Ort festzulegen und so zu wählen, dass diese den ökologischen Ansprüchen der Art gerecht werden.

Die Anlage von Steinriegeln o. ä. ist für Zauneidechsen grundsätzlich nicht erforderlich, da diese hölzerne Strukturen bevorzugen. Vielmehr birgt der Einsatz von Steinriegeln das Risiko unerwünschte Mauereidechsen in die Fläche zu locken, welche in der Lage sind, die dort lebenden Zauneidechsen mittel- bis langfristig zu verdrängen. Ebenfalls ist ein Anlegen von Sandlinsen aufgrund des natürlicherweise vorhandenen grabbaren Substrates einerseits und den entstehenden Eiablagemöglichkeiten unterhalb der Reisigbündel andererseits nicht erforderlich.

Monitoring:

Ein Jahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten Überprüfung der Vorkommen/Habitateignung auf der Maßnahmenfläche. Ggf. sind nachsteuernde weitere Maßnahmen zu ergreifen, um die Habitateignung für die Zauneidechsen zu verbessern. Das Monitoring ist von einem geeigneten Sachverständigen durchzuführen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen.

Pflege:

Je nach Wüchsigkeit, angepasste Mahd. Bei einer Mahd ist eine Schnitthöhe von 10 cm einzuhalten sowie stets 10 - 30% der Fläche Altgrasstreifen zu erhalten. Diese sind nicht flächig, sondern als Verbundstrukturen zwischen den Holzstrukturen anzulegen. Für die Mahd ist nichtkreisendes Mähwerk (d. h. keine Mulchgeräte, Schlegelmähkopf, Kreiselmäher u. ä.) zu verwenden.

10.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Wasserversorgungs-Hausanschlussleitung für das Flurstück Nr. 2644/2. Zur Sicherung dieser Leitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rheinau ausgewiesen. In einem geringen Teilbereich liegt diese Leitung auch im Bereich der geplanten „Lärmschutzscheune“. Eine Überbauung dieses Bereiches wird zugelassen, sofern der Zugang zur Leitung erhalten bleibt (z.B. nach Südwest offene Überdachung mit Pflasterbelag o.ä.).

10.15 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm[9]

Die Beurteilung erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die zwingend herzustellenden Lärmschutzmaßnahmen sind in den Berechnungen bereits enthalten. Es treten folgende Beurteilungspegel an den Baugrenzen im Plangebiet auf:

Immissionsort	Beurteilungs-pegel dB(A)	Immissions-richtwert dB(A)	Über-schreitung dB
	tags / nachts		
IO 1 $_{2.OG}$	52 / 32		- / -
IO 2 $_{2.OG}$	51 / 37	55 / 40	- / -
IO 3 $_{2.OG}$	56 / 46		1 / 6

Abbildung 6: Beurteilungspegel an den Baugrenzen im Plangeltungsbereich, ausgewählte Immissionsorte (stockwerksbezogen) – siehe auch Tabelle 8 der schalltechnischen Untersuchungen.

[9] Auszug aus den schalltechnischen Untersuchungen, Kapitel 6.4, Heine & Jud, Stand: 12.10.2022

Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen im Plangebiet betragen bis 56 dB(A) tags und bis 46 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) werden tags und nachts bis 6 dB überschritten.

An den Baugrenzen werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 73 dB(A) tags durch den Staplerbetrieb und bis 61 dB(A) in der lautesten Nachtstunde durch die Lkw-Betriebsbremse während der Kraftstoffanlieferung mit Benzin erreicht.

Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (allgemeine Wohngebiete 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts), wird tags erfüllt und nachts bis 1 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum sind im Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen festgesetzt. Auf die erhöhten Emissionswerte wurde auch planerisch reagiert, auf die geplanten Bauflächen im Bereich der Beurteilungspegel > 40dB(A) nachts wurde verzichtet. Insofern sind Festsetzungen zur architektonischen Selbsthilfe gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen, wie in den schalltechnischen Untersuchungen vorgeschlagen, nicht notwendig.

Verkehrslärm[10]

Die Beurteilung erfolgt mit den Orientierungswerten der DIN 18005. Die zwingend herzustellenden Lärmschutzmaßnahmen sind in den Berechnungen bereits enthalten. Als weiteres Abwägungskriterium im Bebauungsplanverfahren werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Immissionsort	Beurteilungspegel dB(A)	Orientierungswert *DIN 18005* dB(A)	Überschreitung dB	Immissionsgrenzwert *16. BImSchV* dB(A)	Überschreitung dB
	tags / nachts				
IO 1 $_{1.OG}$	64 / 57		9 / 12		5 / 8
IO 2 $_{2.OG}$	64 / 56	55 / 45	9 / 11	59 / 49	5 / 7
IO 3 $_{2.OG}$	60 / 52		5 / 7		1 / 3

Abbildung 7:Beurteilungspege/ an den Baugrenzen im Plangeltungsbereich, ausgewählte Immissionsorte (stockwerksbezogen) – siehe auch Tabelle 10 der schalltechnischen Untersuchungen

An den Baugrenzen im Bebauungsplangebiet treten durch den Straßenverkehr

der Landesstraße L75 Beurteilungspegel bis 64 dB(A) tags und bis 57 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden an den Baugrenzen tags bis 9 dB und nachts bis 12 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16.

[10] Auszug aus den schalltechnischen Untersuchungen, Kapitel 7.2 – 8.2, Heine & Jud, Stand: 12.10.2022

BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags bis 5 dB und nachts bis 8 dB überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs im Plangebiet überschritten. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV3 herangezogen werden. Diese Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Die Grenzwerte werden ebenfalls überschritten. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr'", bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr liegen unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Neben den Festsetzungen hinsichtlich der akustischen Dimensionierung der Umfassungsbauteile der Gebäude werden auch Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) und zu Lüftungseinrichtungen für Schlafräume getroffen.

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen Schallschutzbauwerk mit voraussichtlichen Wandhöhen im Bereich von 5 m bis 8 rn entlang der Landesstraße L 75 (Hauptstraße) notwendig. Zusätzlich müsste das Schallschutzbauwerk ausreichende Überstandslängen aufweisen, damit die Schallimmissionen nicht seitlich in das Plangebiet einrücken. Zudem müsste das Schallschutzbauwerk mit Unterbrechungen ausgeführt werden, damit die Erschließung (Quartiers-Zufahrt über Hauptstraße) weiterhin gewährleistet ist. Unterbrechung (Lücken) von Schallschutzbauwerken geht regelmäßig mit der Minderung der akustischen Wirksamkeit des Bauwerks einher. Aus städtebaulichen Gründen sind Schallschutzwände entlang der Hauptstraße nicht umsetzbar. Der Schallschutz der geplanten Bebauung ist über passive Maßnahmen sicherzustellen.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen. Dabei gilt, dass:

- weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

- Als Schallschutzmaßnahmen kommen ebenfalls verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, eine vorgehängte Glasfassade o. ä. in Betracht.

10.16 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Verringerung des Eingriffs in die Begrünung werden grundstücksbezogene Vorgaben für die Bepflanzung gemacht. Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.

10.17 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zur Sicherung des erforderlichen Lärmschutzes für die Wohngebäude wird festgesetzt, dass die Gebäude erst bezogen werden dürfen, wenn die „Lärmschutzscheune“ errichtet wurde.

11 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

11.1 Dächer

Die Vorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Bestand der näheren Umgebung. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden, in welches sich die neuen Mehrfamilienhäuser integrieren sollen.

Die aktuell geplanten Gebäude erstrecken sich über zwei Geschosse plus Dachgeschoss. Es wurden bewusst Satteldächer gewählt, da sich die Gebäude so optisch gut in die bestehende Struktur des Ortes einfügen. Die Dachneigung der Hauptbaukörper soll deshalb 20 – 40 Grad betragen.

Garagen und Carports müssen aus stadtklimatischen Gründen mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

Die „Lärmschutzscheune“ ist mit einem Satteldach auszubilden Wand und Firsthöhe orientieren sich an den Festsetzungen zum Lärmschutz.

11.2 Grundstücksgestaltung

Die einzelnen Gebäude sollen sich um einen Quartiersplatz gruppieren, der die zentrale Mitte des Grundstücks bildet. Der durchgrünte Platz soll einen großzügigen Begegnungsraum für die Bewohner bieten. Um eine optisch großzügige offene Grünfläche zu sichern, sollen die Einfassungshecken innerhalb des Geländes eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Das Areal soll mit Grün durchzogen sein und sich so in die ländliche Struktur mit vielen Freiflächen auf den Grundstücken einfügen.

11.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

In Bezug auf die notwendigen Stellplätze nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO werden aus verkehrlichen Gründen erhöhte Anforderungen gestellt. Die Voraussetzungen für den Erlass erhöhter KFZ-Stellplatzanforderungen sind gem. VwV Stellplätze[11] zu § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO insbesondere dann gegeben, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Kfz-Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind. Dies kann dann der Fall sein, wenn in ländlichen Gebieten davon auszugehen ist, dass die Anzahl an Fahrzeugen pro Wohneinheit größer eins anzusetzen ist und diese überzähligen Fahrzeuge dann im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden müssten. Ein durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwartender, über die Zahl von einem Kfz-Stellplatz pro Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf kann hier im öffentlichen Raum nicht abgedeckt werden.

11.4 Einfriedungen

An die Wohnungen sollen sich in Süd- und Südwest-Richtung großzügig bemessene Gärten, Terrassen, Balkone und Loggien mit Ausrichtung zum Quartiersplatz und in Blickrichtung der Felder angliedern.

Für die Einfassung der privaten Gärten sollen Heckenpflanzen vorgesehen werden, welche eine max. Höhe von ca. 0,80 m aufweisen dürfen. „Tote“ Einfriedungen (z.B. Mauern, Wände, Zäune) innerhalb des Gebietes sind unzulässig.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich zulässig. Der Nachbarschutz ist hierbei zu beachten.

11.5 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen im Erdreich zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

11.6 Außenantennen

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sollen an einem Standort am jeweiligen Gebäude konzentriert werden. An Wohngebäuden ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

11.7 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) dürfen nur insektenfreundliche Verwendung finden. Die Beleuchtung soll durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren auf die Nutzungsdauer beschränkt und auf die Nutzungsflächen gezielt ausgerichtet werden.

[11] Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur übe die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Fassung vom 28.05.2015

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 22.12.2021 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rheinau beschlossen und am 14.01.2022 im Amtsblatt der Stadt Rheinau öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 24.01.2022 bis 25.02.2022 durch Planauslegung durchgeführt. Die Auslegung wurde am 14.01.2022 im Amtsblatt der Stadt Rheinau ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.11.2022 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.12.2022 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 05.01.2023 im Amtsblatt der Stadt Rheinau öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von in der Zeit vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 ausgelegt. Auf Grund eines Formfehlers wurde die Offenlage vom 08.05.2023 bis 029.06.2023 wiederholt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 20.09.2023 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2023 als Satzung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, er ist im Zuge der Berichtigung anzupassen. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2023 im Amtsblatt der Stadt Rheinau tritt der Bebauungsplan in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

13 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Rheinau, den 30.06.2023

Oliver Rastetter
Bürgermeister

STADT 5 RHEINAU

Achern, den 30.06.2023

RS Ingenieure
D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/59-49-0 Fax 59-49-90

Planaufsteller

14 Anlagen

1. Orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV
   (Geo Umwelt Consult GmbH, Kehl – Stand: 05.02.2018)
2. Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung
   (Büro für Landschaftsplanung, Hans-Werner Maternowski – Stand: 19.10.2017)
3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
   (Bresch, Henne, Mühlinghaus mbH, Freiburg – Stand: 12.11.2021)
4. Geotechnisches Gutachten
   (GeoSolutions Consulting GmbH, Appenweier – Stand: 12.11.2021)
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
   (Bresch, Henne, Mühlinghaus mbH, Freiburg – Stand: 27.10.2022)
6. Schalltechnische Untersuchung
   (Ingenieurbüro Heine und Jud, Stuttgart – Stand: 24.10.2022)