Satzungen

der Stadt Rheinau über

A) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuländ II – Diakonie Kork“

B) die örtlichen Bauvorschriften „Neuländ II – Diakonie Kork“

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 14.05.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuländ II – Diakonie Kork“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuländ II – Diakonie Kork“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

§ 1
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 2
Bestandteile

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 23.04.2025
   b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Schriftlicher Teil vom 23.04.2025
   c) dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 23.04.2025

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 23.04.2025

   b) den örtlichen Bauvorschriften – Schriftlicher Teil vom 23.04.2025

3. Beigefügt sind:

   a) die gemeinsame Begründung vom 23.04.2025

   b) der Durchführungsvertrag vom 01.04.2025

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

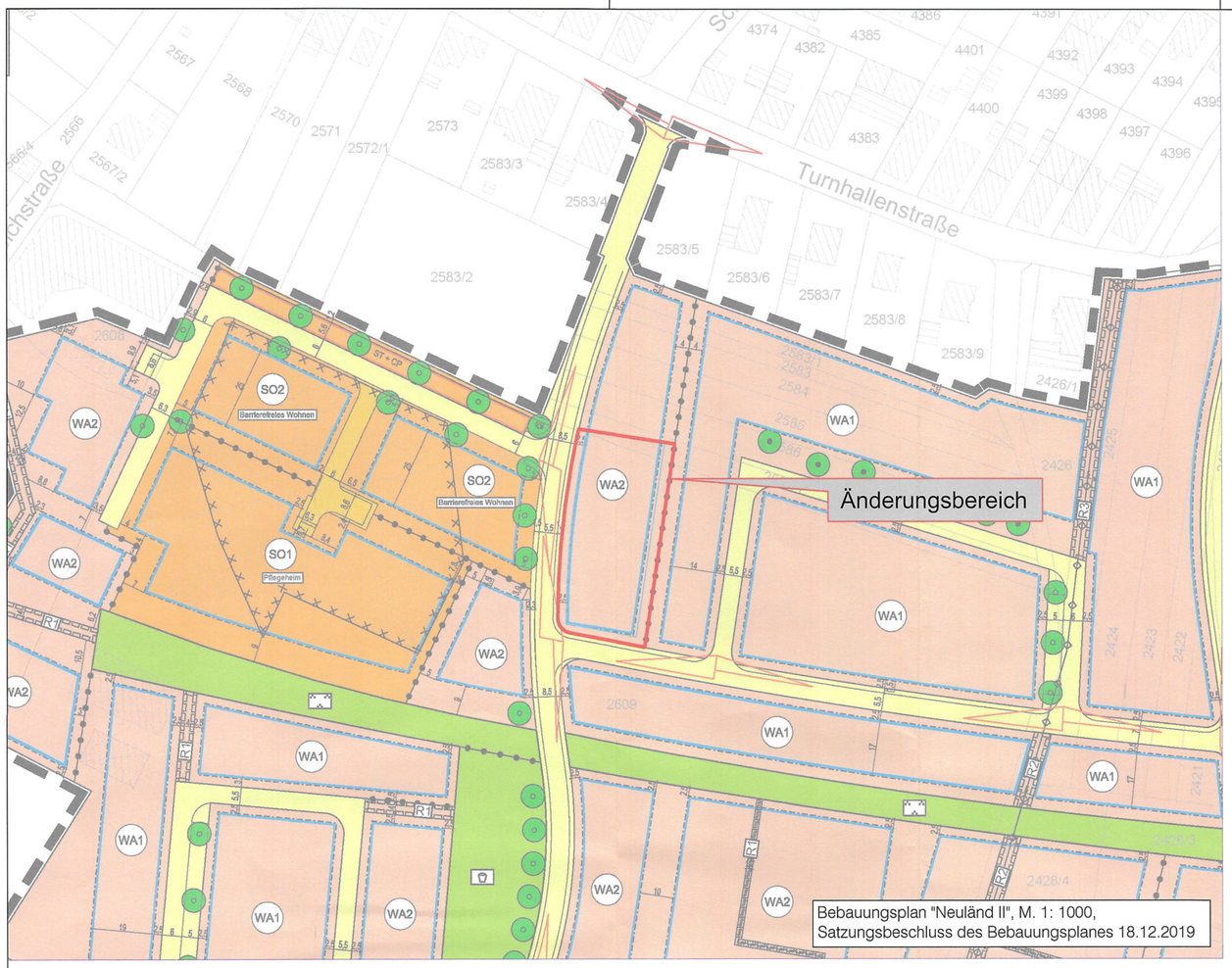
§ 4
Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

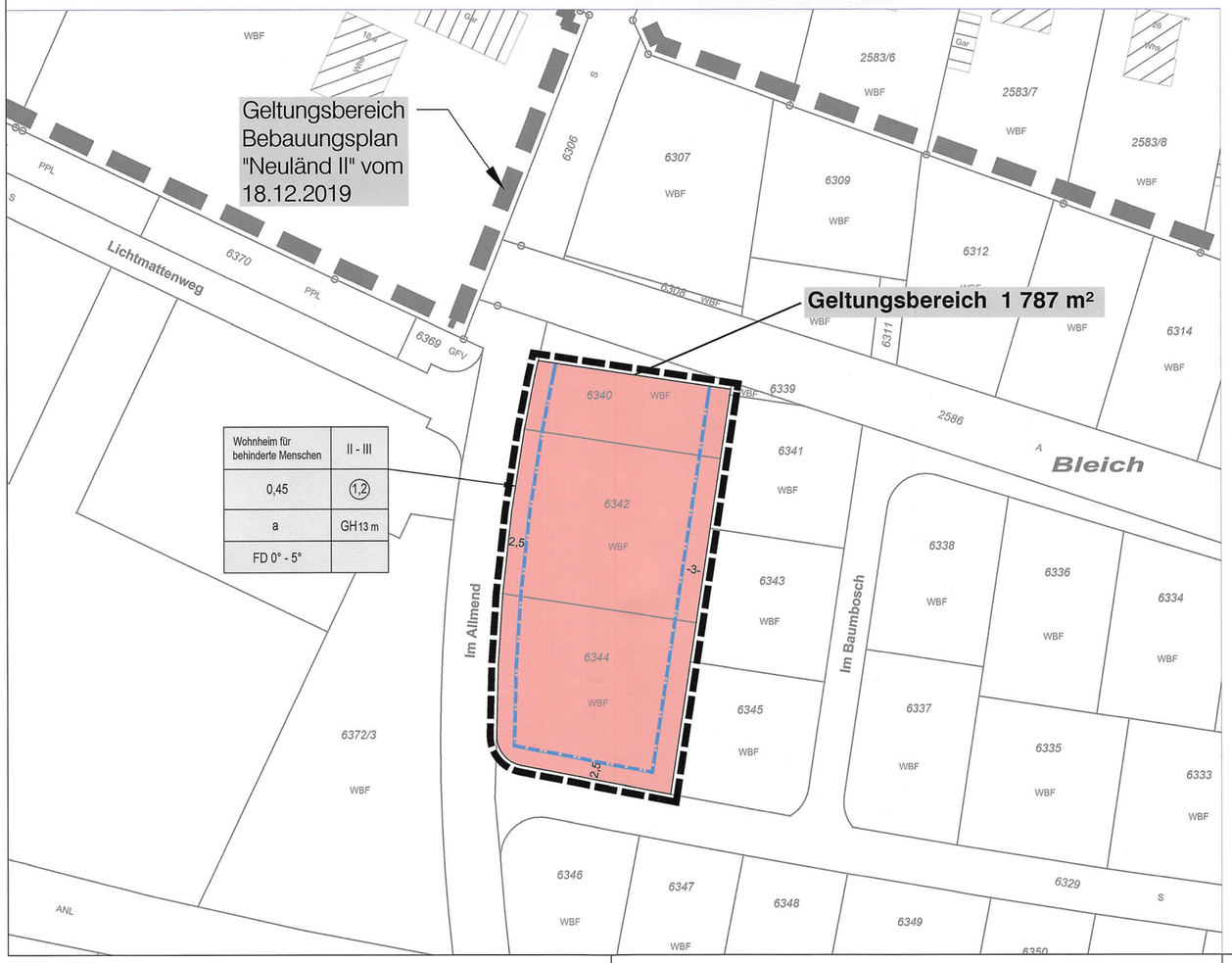
Rheinau, 15. 05. 2025

STADT 5 RHEINAU

Oliver Rastetter
Bürgermeister







Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3. Wohnheim für behinderte Menschen

Maß der baulichen Nutzung

- 1,2 — 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,45 — 2.5. Grundflächenzahl
- II - III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse
- GH 13 m — 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — 3. abweichende Bauweise
- 3.5. Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anforderungen an die Gestaltung

- FD — Flachdach
- 0° - 5° — Dachneigung

Plangrundlage:

- vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- 170 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Anlage Nr. 1

Stand: 23.04.2025
Fassung: Satzung

Stadt Rheinau

Stadtteil Freistett

Ortenaukreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuländ II - Diakonie Kork"

Zeichnerischer Teil

M 1 : 500

0 5 10 20 30

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	29.01.2025
Entwurfsbilligung:	29.01.2025
Offenlage:	10.02.2025 - 14.03.2025
Satzungsbeschluss:	14.05.2025
In Kraft getreten am:	06.06.2025

Die verwendete Planunterlage mit Stand 2023 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Stadt Rheinau vom 14.05.2025 übereinstimmen.

Rheinau, 15.05.2025
Oliver Rastätter
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 06.06.2025 in Kraft getreten.

Rheinau, 06.06.2025
Oliver Rastätter
Bürgermeister

Lagesystem:	GK [X]	UTM [ ]	Stand Kataster: __/___
Höhensystem (HST):	130 (DHHN12) [X]	160 (DHHN92) [ ]	170 (DHHN2016) [ ] Stand Umlegung: 03/2023
Bestandsvermessung:			
Projekt	2024 121		
Bearbeiter	Kernler		
Gez.	Ludwig		
Datum			

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf • Tel. 07841 703-0 • Fax -80
Marlener Straße 4 • 77656 Offenburg • Tel. 0781 990779-0 • Fax -29
Tullastraße 5a • 79331 Teningen • Tel. 07641 95869-0 • Fax -29
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

Stand: 23.04.2025 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Satzung

Stadt Rheinau
Stadtteil Freistett
ORTENAUKREIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Neuländ II - Diakonie Kork“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2024-121

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Wohnheim für behinderte Menschen

A1.1.1 Das Baugrundstück dient der Unterbringung von Wohngebäuden für behinderte Menschen sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von behinderten Menschen oder von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen,
- Räume für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswesens (z. B. Tagespflege, Arzt, Physiotherapie, Massage, Fußpflege),
- der festgesetzten Hauptnutzung „Wohnheim" dienende Funktions- und Nebenräume (z. B. Verwaltungs-, Betreiber-, Personal- und Technikräume, Wäscherei).

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Zahl der Vollgeschosse (Z) und
- der Höhe baulicher Anlagen (GH).

A2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

A2.3 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen in Gebäudemitte zwischen der Oberkante der Straßenmitte der jeweiligen Erschließungsstraße des Grundstücks und der oberen Dachbegrenzungslinie. Grundsätzlich ist die Seite maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt.

A3 Bauweise

A3.1 Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A3.2 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

A5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

A5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Kfz- und Fahrrad-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.

A6.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel).

A6.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig.

A7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A7.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) und drei standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

A7.2 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Wohnheims erfolgen.

A7.3 Alle festgesetzten Erhaltungen und Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

A7.4 Zu verwenden sind folgende Baumarten und –sorten:
Heimische Gehölze
Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbaumarten	
Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

A8 Bedingte Festsetzung

A8.1 Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

B1 Dach- und Fassadengestaltung

B1.1 Die zulässige Dachform und die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

B1.2 Die maximale sichtbare Wandhöhe von Gebäuden ist auf 10,5 m begrenzt.

Die Wandhöhe ist allseitig einzuhalten, ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten von geneigten Dächern sowie Bereiche von Garagenzufahrten, Kellerzugängen und Treppenhäusern. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahmen). Als oberer Bezugspunkt gilt bei Dächern mit Dachüberstand der Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, bei Dächern ohne Dachüberstand gilt die Brüstungsoberkante.

B1.3 Die maximale Wandhöhe nach Ziffer B1.2 Satz 1 darf durch ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss („Staffelgeschoss“) um 3 m überschritten werden, wenn der Rücksprung von der darunter liegenden Außenwand mindestens 30 cm beträgt.
Das Staffelgeschoss muss durch einen Materialwechsel von der Hauptfassade abgesetzt werden. Ab einem Rücksprung gegenüber der darunter liegenden Außenwand von mindestens 2 m darf auf den Materialwechsel verzichtet werden.

B1.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen.

B1.5 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung unzulässig.

B1.6 Flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° von Haupt- und Nebengebäuden (einschließlich Garagen und Carports) ab 10 m³ sind in der Summe mindestens zu 70 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

B1.7 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), dürfen nur am Gebäude angebracht werden.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.

B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B3.1.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. grüngärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

B3.2 Abfallplätze

B3.2.1 Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z. B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

B3.3 Einfriedungen

B3.3.1 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,5 m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

B3.3.2 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.

B3.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B3.3.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände, etc.) sind unzulässig.

B4 Außenantennen

B4.1 Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

B5 Niederspannungsfreileitungen

B5.1 Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B6.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.

B6.2 Ist eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich, so ist ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

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

C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

Rheinau, 15. 05. 2025

STADT 5 RHEINAU

.....

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, 23.04.2025 Ro/Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Stand: 23.04.2025
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 3

Stadt Rheinau
Stadtteil Freistett
ORTENAUKREIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Neuländ II - Diakonie Kork“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2024-121

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 3

1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN 3
   1.1 Anlass der Aufstellung 3
   1.2 Art des Bebauungsplans 3
   1.3 Verfahrensart 3
   1.4 Planungsvorlauf 5
   1.5 Aufstellungsverfahren 5
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG 5
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit 5
   2.2 Artenschutz 6
   2.3 Hochwasserschutz 6
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
   3.2 Ausgangssituation 8
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN 10
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
   4.2 Raumordnung und Landesplanung 11
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 12
   4.4 Verhältnis zu anderen Planungen 12

TEIL B PLANUNGSBERICHT 13

5. PLANUNGSKONZEPT 13
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung 13
   5.2 Städtebauliches Konzept 13
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 13
   6.1 Bebauung 13
   6.2 Verkehr 15
   6.3 Technische Infrastruktur 15
   6.4 Grünkonzept 16
   6.5 Belange des Klimaschutzes 18
   6.6 Umweltbelange 18
   6.7 Örtliche Bauvorschriften 20
7. AUSWIRKUNGEN 22
   7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 22
   7.2 Verkehr 22
   7.3 Ver- und Entsorgung 22
   7.4 Bodenordnende Maßnahmen 22
   7.5 Kosten und Finanzierung 22
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | FOLGEVERFAHREN 23
   8.1 Entschädigungen 23
   8.2 Erschließung 23
   8.3 Sonstige vertragliche Regelungen 23
   8.4 Planungsrecht 23

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG 7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG 8
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 04.10.2024; EIGENE DARSTELLUNG 10
ABBILDUNG 4: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG 11
ABBILDUNG 5: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT RHEINAU (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 04.10.2024; EIGENE DARSTELLUNG 12

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Innerhalb des bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neuländ II“ aus dem Jahre 2019 ist im Bereich der Flurstücke Nr. 6344, 6342 und auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 6340 die Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung der Diakonie Kork geplant. Um die Planung so gut wie möglich auf das geplante Vorhaben zuschneiden zu können, soll in diesem Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Namen „Neuländ II – Diakonie Kork“ aufgestellt werden, sodass dort das geplante Gebäude in entsprechender Ausführung errichtet werden kann.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient ebenso wie die anderen Bebauungsplanarten der Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Vorhaben. Er stellt als objektbezogene Vorhabenplanung allerdings eine besondere Art mit bestimmten Unterschieden zu den anderen angebotsbezogenen Bebauungsplanarten dar. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Planung und Erschließung auf eigene Kosten ganz oder teilweise durchzuführen und das Bauvorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu realisieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht hierbei aus den folgenden Bestandteilen:
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Durchführungsvertrag.

Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

	Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1.	**Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?** Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bereits seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplans „Neuländ II“. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließungsarbeiten zum Bebauungsplan „Neuländ II“ im Jahr 2024 abgeschlossen wurden. Teilweise wurden sogar bereits Genehmigungen erteilt und Wohngebäude errichtet. Daher ist das Baugebiet „Neuländ II“ dem Siedlungs-	**Ja**	**Ja**

	bereich der Stadt Rheinau zuzuordnen. Es erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verschiebung der äußeren Grenze des Siedlungsbereichs in den Außenbereich hinein. Mit dem Bebauungsplan soll nun eine stärkere Ausnutzung eines bereits erschlossenen Baugrundstücks ermöglicht werden. Die Maßnahme kann demnach als andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden.		
2.	**Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?** Mit dem Bebauungsplan wird die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 ermöglicht. Bei einer Grundstücksfläche von 1.787 m² ergibt sich hierdurch eine zusätzliche Grundfläche von 89 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	**Ja**	**Ja**
3.	**Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?** Vorgesehen ist die Ausweisung als Fläche mit Vorhabenbezug, jedoch mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“, also für die Nutzung des Wohnens. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	**Nein**	**Ja**
4.	**Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?** Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	**Nein**	**Ja**
5.	**Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?** Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	**Nein**	**Ja**
	Ergebnis: Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.		

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Planungsvorlauf

Im März 2024 wurde durch das Architekturbüro Schink aus Renchen ein Lageplan des vorgesehenen Wohnheims mit allen entsprechenden Nebenanlagen und Grünflächen angefertigt, welcher für den Antrag von Fördergelder durch die Diakonie Kork benötigt wurde.
Auf dieser Grundlage wurde das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Planzeichnung dargestellt.
Zwischen der Diakonie Kork und der Stadt Rheinau ist nun ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und ein Durchführungsvertrag auszuarbeiten, in welchen die umzusetzenden Maßnahmen festgelegt und vertraglich vereinbart werden.

1.5 Aufstellungsverfahren

Am 29.01.2025 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuländ II – Diakonie Kork“ gefasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand 08.01.2025 wurde vom 10.02.2025 bis zum 14.03.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 06.02.2025 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.02.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.01.2025 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 14.05.2025 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.04.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag wurden gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Aufgrund des demografischen Wandels der Bevölkerung in Deutschland im Allgemeinen und hier in der Region des Ortenaukreises im Besonderen ist es wichtig, Betreuungsangebote und vor allem Einrichtungen zur Pflege behinderter Personen anzubieten und daher entsprechende Einrichtungen zu etablieren.
Daher soll eine entsprechende Fläche innerhalb des bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplans „Neuländ II“ in Rheinau-Freistett für ein solches Vorhaben vorbereitet werden.
Um den Bebauungsplan entsprechend auf die Bedürfnisse einer solchen Einrichtung und der dort zu betreuenden Menschen anpassen zu können, soll hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung eines „Wohnheims“ aufgestellt und entwickelt werden.

2.2 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebiets „Neuländ II“ wurde der Planbereich artenschutzrechtlich bereits untersucht. Für die punktuelle Änderung des Bebauungsplanes sind keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich. Darüber hinaus war das Plangebiet im Jahr 2024 durch die Baumaßnahme beansprucht, so dass kein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Änderungsbereich zu erwarten ist.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,18 ha (1.787 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch geplante Wohnbebauung und die Straßenfläche der Straße „Im Baumbosch“
- im Osten durch geplante Wohnbebauung
- im Süden durch die Straße "Im Baumbosch"
- im Westen durch die Straße "Im Allmend".

Umfasst werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 6342 und 6344 und ein Teilbereich des Flurstücks 6340.

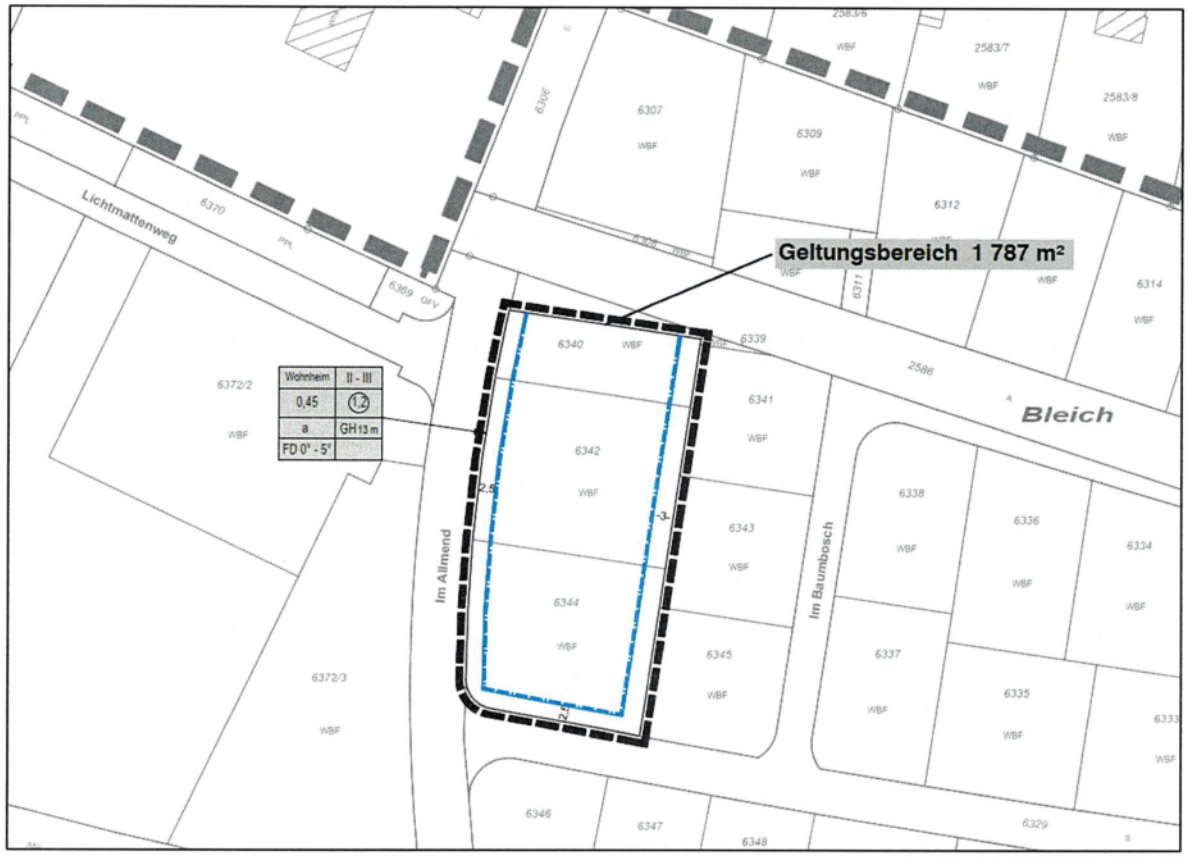


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

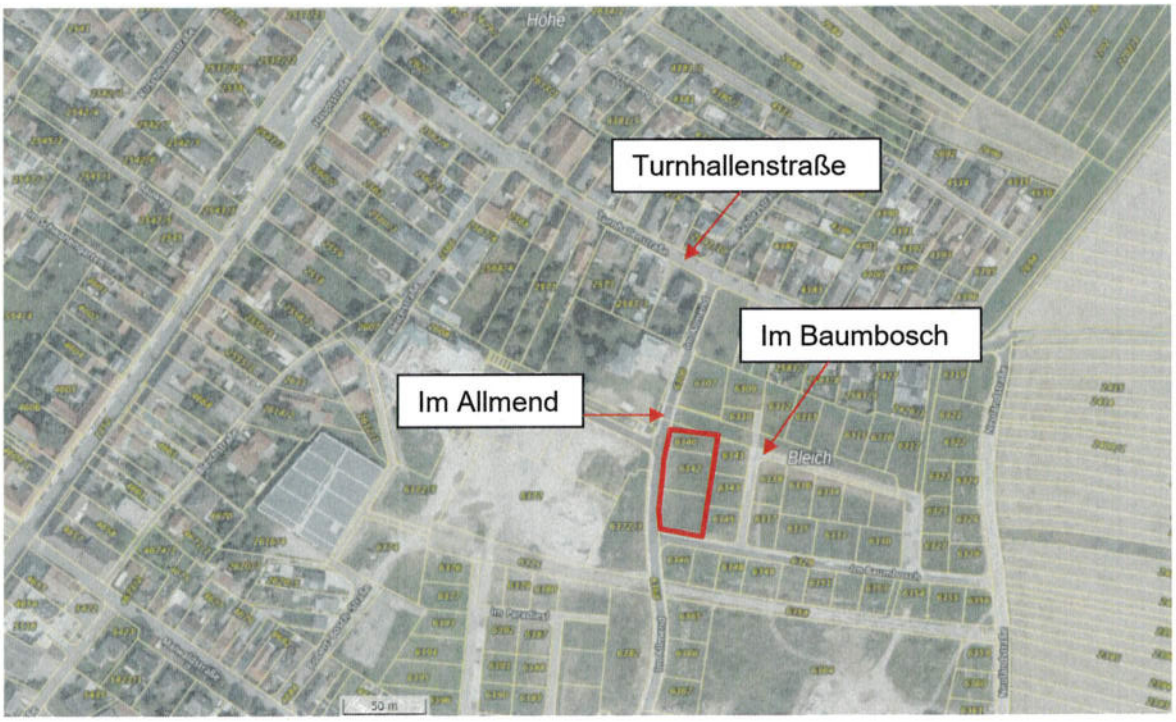


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtteils Freistett der Stadt Rheinau innerhalb des Bereichs des Neubaugebiets „Neuländ II“, welches sich gerade in der Erschließung befindet.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist momentan noch unbebaut und wird im Zuge der Erschließungsarbeiten vor Ort an das Straßennetz und die Ver- und Entsorgung angebunden.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Eigentum der Diakonie Kork.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Nach Informationen des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegt im Plangebiet eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten „Hochflutsand“ und „Ortenau-Formation“ vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit „Tertiär“ im Untergrund zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (z. B. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

3.2.7 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes aufgrund von Rechtsverordnung der Wasserschutzgebiete.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich von Einrichtungen, die erhöhte und damit unzulässige Immissionsbelastung für das Gebiet erwarten lassen.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann über die Straße „Im Allmend“ und über die Straße „Im Baumbosch“ verkehrlich erschlossen werden.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die neu errichteten Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb der neu errichteten Verkehrsflächen („Im Allmend“ und „Im Baumbosch“) realisiert.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt



Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 04.10.2024; eigene Darstellung

(1) Kartierte Streuobstbestände

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine kartierte Fläche mit Streuobstbeständen. Dieser Bereich befindet sich allerdings innerhalb des bereits erschlossenen Baugebietes „Neuländ II“; ein Baumbestand ist dort nicht mehr vorhanden.

<u>Biotopverbund</u>

Alle öffentlichen Planungsträger sind seit dem 23.07.2022 durch § 22 Abs. 2 NatSchG dazu verpflichtet, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Biotopverbunde trockener, mittlerer und feuchter Standorte. Es sind daher auch hier keine Ausgleichsmaßnahmen von Nöten.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Vorhaben des Wohnheims wird innerhalb des bereits seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplans „Neuländ II“ realisiert. Daher sind dortige Vorhaben bisher nach den Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB umzusetzen.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen



Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt. Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich eine Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 aus der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg nachrichtlich dargestellt. Es soll hier in Zukunft eine Fläche für ein Wohnheim nach Umsetzung des Bebauungsplans ausgewiesen werden. Der Planbereich ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, sodass eine Entwicklung von Wohnbebauung an dieser Stelle als bereits mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein abgestimmt angesehen werden kann. Daher ist mit keiner Verletzung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu rechnen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

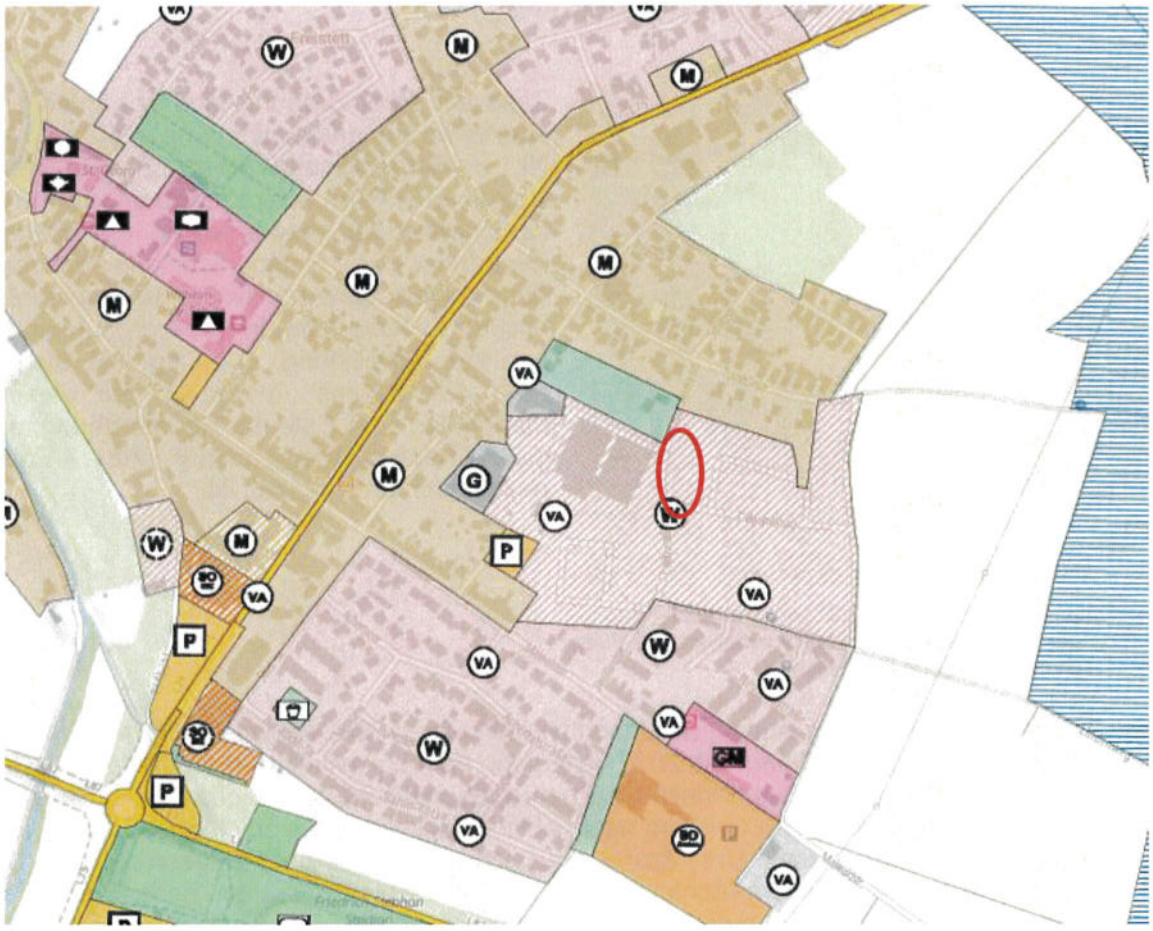


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 04.10.2024; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuländ II - Diakonie Kork" sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Fläche für ein Wohnheim mit der Hauptnutzung des Wohnens für behinderte Menschen geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Die durch den Bebauungsplan „Neuländ II" von 2019 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuländ II – Diakonie Kork" bestehenden Festsetzungen werden durch diese Planung überlagert. Es gelten in Zukunft die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuländ II – Diakonie Kork". Im Bebauungsplan „Neuländ II" sind insbesondere Dachgauben, Balkone und Vorbauten ausgeschlossen. Diese Regelung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht aufgenommen, da über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag das Bauvorhaben sehr genau fixiert werden kann.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Errichtung eines Wohnheims für die Unterbringung und Betreuung von behinderten Menschen mit entsprechenden Betreuungsangeboten. Weiterhin sollen dort noch die Betreuung ergänzende Nutzungen etabliert werden, wie zum Beispiel Dienstleistungen des Gesundheitswesens und freien Berufen, die in Verbindung mit der Pflege und Betreuung von entsprechend bedürftigen Menschen stehen (z. B. Tagespflege, Arzt, Physiotherapie, Massage, Fußpflege).

5.2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist ein Hauptgebäude, welche die Hauptnutzung des Wohnheims beinhalten wird. Des Weiteren sind noch Nebenanlagen, -gebäude und Stellplatzflächen vorgesehen, die für das Betreiben der Einrichtung notwendig sind (Wärmepumpen, Abstellflächen für Fahrräder, Autos und Müllcontainer, etc.).

5.2.1 Planungsalternativen

Aufgrund der benötigten Fläche und dem Besitzverhältnis vor Ort durch die Diakonie Kork ist eine Verlegung des Vorhabens an eine andere Stelle der Kommune nicht vorgesehen. Anderweitige Planungsalternativen wären mit zusätzlichen Kosten für den Planungsträger verbunden. Dies ist zu vermeiden.

5.2.2 Sektorale Konzepte

Nutzungskonzept

Der Bereich wird als Areal für die Errichtung und den Betrieb eines Wohnheims für behinderte und betreuungsbedürftige Menschen genutzt.

Verkehrskonzept

Angebunden wird der Bereich über die Straße „Im Allmend“. Von dort wird auf das Gebiet zugefahren und das Gebäude auch betreten.

Grün- und Freiflächenkonzept

Die nicht überbauten oder befestigten Bereiche sollen als Aufenthaltsfläche für die dortigen Bewohner ausgebildet und entsprechend gärtnerisch hochwertig angelegt werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnheim für behinderte Menschen“

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohnheims für behinderte und sonstige betreuungsbedürftige Menschen. Daher werden für das neue Baugrundstück entsprechende Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt, sodass dort eine entsprechende Einrichtung mit den dafür notwendige Nebenanlagen für einen reibungslosen Betrieb der Einrichtung entstehen kann.

Daher werden im Plangebiet folgende Nutzungen zugelassen:

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von behinderten Menschen und/oder Menschen mit Betreuungsbedarf dienen
- Räume für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswesens (z. B. Tagespflege, Arzt, Physiotherapie, Massage, Fußpflege)
- der festgesetzten Hauptnutzung „Wohnheim für behinderte Menschen“ dienende Funktions- und Nebenräume (z. B. Verwaltungs-, Betreiber-, Personal- und Technikräume, Wäscherei).

Diese Nutzungen sind wichtig, um einen effektiven und reibungslosen Betrieb des dortigen Wohnheims gewährleisten zu können. Hierdurch kann den dortigen Bewohnern die notwendige Rundum-Betreuung angeboten werden, indem entsprechende Funktions- und Nebenräume für die Angestellten und Betreuer vorhanden sind und auch für die Pflege ergänzende Dienstleistungen vor Ort vorzufinden sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird der vorgesehenen Einrichtung entsprechend angepasst, sodass das Areal bestmöglich baulich ausgenutzt werden kann.

Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,45 kann eine ausreichend große Fläche für die Errichtung des Hauptgebäudes beansprucht werden. Diese Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten, Hof- und Platzflächen, sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Hierdurch können die entsprechenden Einrichtungen vor Ort errichtet werden und gleichzeitig die Versiegelung auf das notwendige Höchstmaß beschränkt werden, sodass weitere, unnötige Versiegelung verhindert werden kann. Im Gegensatz zu einem „normalen“ Wohngebiet ist im Plangebiet eine höhere bauliche Dichte möglich, weshalb auch mehr Flächen für Stellplätze und ggf. Tiefgaragen, Hofflächen etc. zu erwarten sind. Kompensiert wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch wasserdurchlässige Beläge und eine umfangreiche Begrünung der privaten Grundstücke und Dachflächen.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf welchem ein Wohnheim für behinderte und sonstige betreuungsbedürfte Menschen errichtet werden soll. Die Höhe des Hauptgebäudes wird durch die Gebäudehöhe von bis zu 13 m definiert. Gemessen wird diese maximale Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Straßenmitte der jeweiligen Erschließungsstraße des Grundstücks und der oberen Dachbegrenzungslinie. Gemessen wird in der Gebäudemitte auf der Seite, auf welcher die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend auf einen Wert von zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzt: Hierdurch kann ein entsprechendes Gebäude errichtet werden, welches für die Unterbringung einer entsprechenden Einrichtung geeignet ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Somit kann ein entsprechendes, dreistöckiges Gebäude zur Unterbringung der Einrichtung dort entstehen. Aufgrund der Aufteilung des Gebäudes in einen zweistöckigen und einen dreistöckigen Teil ist die Geschossflächenzahl von 1,2 für das geplante Gebäude ausreichend.

6.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend zur offenen Bauweise werden aber Gebäude mit Längen von mehr als 50 m zugelassen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser sind die Hauptgebäude zu errichten. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind davon ausgenommen.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass auf den Flächen außerhalb eine Bebauung verhindert werden kann, vor allem entlang der Straßenflächen im Sinne einer Vermeidung von Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Straße "Im Allmend" an die verkehrliche Infrastruktur der Stadt Rheinau angeschlossen. Von dort sind die weiteren verkehrlichen Einrichtungen erreichbar.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr vor Ort wird durch die Einrichtung von zugeordneten Stellplätzen aufgenommen.

6.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr ist über den Freistetter Busbahnhof erreichbar. Von dort besteht ein Buslinienverkehr.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung wird über die Einrichtungen des Neubaugebiets „Neuländ II“ erfolgen.

6.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird über die Einrichtungen des Neubaugebiets „Neuländ II“ erfolgen.

6.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

<u>Schmutzwasserbeseitigung</u>

Das Schmutzwasser wird über den örtlichen Schmutzwasserkanal innerhalb der Straße „Im Allmend“ abgeleitet.

<u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich und realistisch, vor Ort durch entsprechende Maßnahmen zu versickern.

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

Sollte dies nicht schadlos möglich sein, ist ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird an die Telekommunikationseinrichtungen des Neubaugebiets „Neuländ II“ in der Straße „Im Allmend“ angeschlossen.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen. Einrichtungen zur Wartung der Versorgungsanlagen und Leitungen sind auch als oberirdische Einrichtungen für eine bessere und einfachere Erreichbarkeit im Wartungsfall zu ermöglichen.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind unbefestigt zu belassen und als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Somit kann auf eine zusätzliche Versiegelung verzichtet werden.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

<u>Versiegelung</u>

Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass im Bereich von Stellplätzen und ihren Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

<u>Beleuchtung</u>

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel).

Schutz des Grundwassers

Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine entsprechende Durchgrünung des Gebiets erreichen zu können, sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) und drei standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
Dies hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Wohnheims zu erfolgen.
Alle diese Maßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

Zu verwenden sind folgende Baumarten und –sorten:
Heimische Gehölze
Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

Bäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbaumarten:	
Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Malus communis	Wildapfel

Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Rheinau. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Begrünung des Plangebiets festgelegt, sodass eine optimierte Eingrünung und Durchgrünung realisiert werden kann.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. -nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut, liegt jedoch innerhalb der Fläche, die momentan im Zuge der Maßnahmen der Erschließung des Neubaugebiets „Neuländ II“ erschlossen wird. Daher ist hier eine entsprechende Vorprägung der Fläche durch diese Maßnahmen bereits vorhanden.

6.6.2 Mensch

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Nach der Umsetzung der Maßnahme wird dort ein neues Wohngebiet für die Stadt Rheinau entstehen. Das Vorhaben des Wohnheims passt daher in den Gesamtkontext dieser Maßnahme.
Es ist daher mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

6.6.3 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits durch Bautätigkeiten belastet. Es kommt zu größeren Bodenbewegungen sowie einer späteren Versiegelung und Bebauung der Fläche, was zu einem Verlust der Bodenfunktion auf einem Großteil der Fläche führen wird. Darunter zählt auch die Grundwasserneubildung.
Es ist daher mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu rechnen.

6.6.4 Tiere und Pflanzen

Durch die Bebauung der Fläche kommt es zu einem Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch das Anlegen von Grünflächen und das Pflanzen von Bäumen auf dem Gebiet des Vorhabens des Wohnheims kann dieser Verlust zumindest etwas ausgeglichen werden.
Es kommt jedoch trotzdem zu Auswirkungen auf das Schutzgut der Tiere und Pflanzen.

6.6.5 Klima und Luft

Durch das Vorhaben geht Freifläche verloren, die als Frischluftentstehungsfläche dient. Dies wirkt sich negativ auf das örtliche Kleinklima aus.
Durch die Begrünung und Durchgrünung und durch das Anpflanzen der Bäume wird versucht, diesem Verlust entgegenzuwirken.
Es kommt jedoch trotzdem zu Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

6.6.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.6.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet hat und hatte keine Bedeutung als Erholungsgebiet für die angrenzende Bewohner und hatte auch keine großen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da es bereits von dichterer Bebauung umgeben ist.
Es ist daher mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu rechnen.

6.6.8 Abwägung der Umweltbelange

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es teilweise zu Verlusten verschiedener Strukturen und damit auch zu negativen Auswirkungen auf Umweltbelange.
Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die bereits laufenden Erschließungsmaßnahmen im Zuge des Baugebiets „Neuländ II“ und durch die diversen Festsetzungen innerhalb des Vorhabens zur Durchgrünung und Begrünung der Fläche sind die negativen Auswirkungen als hinnehmbar zu betrachten.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Zugelassen werden auf dem Plangebiet Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad, sodass dort ein entsprechendes Gebäude zur Unterbringung des Wohnheims errichtet werden kann.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen. In diesen Bereichen ist somit ein größerer Gestaltungsspielraum möglich.

Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung unzulässig, da diese als optisch nicht ansprechend gelten.

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), dürfen nur am Gebäude angebracht werden.

Dachbegrünung

Flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° von Haupt- und Nebengebäuden (einschließlich Garagen und Carports) ab 10 m³ sind in der Summe mindestens zu 70 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Hierdurch kann eine gewisse Durchgrünung auch im Bereich der Gebäude ermöglicht werden.

Außenwände

Die maximale sichtbare Wandhöhe von Gebäuden ist auf 10,5 m begrenzt, sodass die Entstehung eines Gebäudes mit unvorteilhafter Kubatur verhindert werden kann.

Die Wandhöhe ist allseitig einzuhalten, ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten von geneigten Dächern sowie Bereiche von Garagenzufahrten, Kellerzugängen und Treppenhäusern. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahmen). Als oberer Bezugspunkt gilt bei Dächern mit Dachüberstand der Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, bei Dächern ohne Dachüberstand gilt die Brüstungsoberkante.

Die maximale Wandhöhe darf durch ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss („Staffelgeschoss“) um 3 m überschritten werden, wenn der Rücksprung von der darunter liegenden Außenwand mindestens 30 cm beträgt. Das Staffelgeschoss muss durch einen Materialwechsel von der Hauptfassade abgesetzt werden. Ab einem Rücksprung gegenüber der darunter liegenden Außenwand von mindestens 2 m darf auf den Materialwechsel verzichtet werden.

6.7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden bis zum oberen Wandabschluss errichtet werden und eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Hierdurch können größere, freistehende und damit auch störende Werbeanlagen auf dem Plangebiet verhindert werden. Daher werden auch selbstleuchtende und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht ausgeschlossen.

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün- und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

Einfriedungen

Um das unkontrollierte Fortlaufen zu vermeiden, sind im geschützten Bereich Stabgitterzäune mit einer Höhe von etwa 1,5 m erforderlich. Aus diesem Grund werden Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen. Gemessen werden diese von der Oberkante der jeweiligen angrenzenden Verkehrsfläche.

Aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen sind geschlossene Einfriedungen wie Mauer, Wände und Gabionenwände.

Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss aus den gleichen Gründen mindestens 0,50 m betragen.

Maschendraht und Drahtzäune sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist aufgrund von Verletzungsgefahr unzulässig.

Plätze für bewegliche Müllbehälter

Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z. B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Diese Festsetzungen begründen sich in einem Schutz gegen Vandalismus und aus ästhetischen Gründen.

6.7.4 Außenantennen

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren, sodass eine störende Anzahl mehrerer Antennen auf dem gesamten Gebäude verhindert werden kann.

6.7.5 Niederspannungsfreileitungen

Freileitungen (Niederspannungsfreileitungen und Telekommunikationsleitungen) werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO im Plangebiet ausgeschlossen und sind demnach unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.7.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

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

und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Diese sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Ist eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich, so ist ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

Hierdurch kann eine zusätzliche Belastung der Kanalisation durch einen Anstieg der aufzunehmenden Wassermassen verhindert werden.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan „Neuländ II“ als Wohnbaugrundstück festgesetzt. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen bestehen nicht.

7.2 Verkehr

Die Verkehrsflächen werden für eine entsprechende Aufnahme einer höheren Anzahl von Verkehrsbewegungen ausgelegt. Diese werden momentan noch errichtet.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Einrichtungen für die Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung werden entsprechend leistungsfähig ausgebildet. Das Abwasser- und das Niederschlagswasser kann entsprechend aufgenommen werden.

7.3.2 Trinkwasser

Die Einrichtung für die Wasserversorgung wird entsprechend leistungsfähig ausgebildet. Das Gebiet kann entsprechend mit Frisch- und Löschwasser versorgt werden.

7.3.3 Elektrizität

Die Einrichtung für die Versorgung mit Elektrizität wird entsprechend leistungsfähig ausgebildet. Das Gebiet kann entsprechend versorgt werden.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die bodenordnenden Maßnahmen sind für das Grundstück entsprechend durchzuführen. Die drei Einzelgrundstücke sind entsprechend in ein Grundstück zu überführen.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Maßnahmen sind durch den Bauträger, hier die Diakonie Kork, zu übernehmen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Entschädigungen

Es wird keine entschädigungspflichtige Maßnahme umgesetzt.

8.2 Erschließung

Die Erschließung ist entsprechend durch den Bauherrn vorzunehmen.

8.3 Sonstige vertragliche Regelungen

Aufgrund der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, in welchem das vorgesehene Vorhaben genau zu benennen ist und eine Beschreibung dieses zu ergänzen ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, all diese Maßnahmen innerhalb eines gewissen Zeitraums und in einer entsprechenden Qualität umzusetzen. Dies wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Rheinau und dem Vorhabenträger festgehalten und vertraglich festgelegt.

Vorgesehen ist eine abschnittsweise Errichtung des Gebäudes. Dies wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag festgehalten. Vorteil dieser Regelung ist, dass die spätere Aufstockung dann keine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrags bedarf.

8.4 Planungsrecht

Es ist vorgesehen, das Vorhaben im Frühjahr 2025 zur Satzung zu bringen.

Rheinau, 15. 05. 2025

STADT 5 RHEINAU

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Lauf, 23.04.2025 Ro/Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de
Planverfasser



Legende

Erschließung

- Planung Gebäude
- Geltungsbereich
- Zugänge
- Planung Stellpätze

Plangrundlage:

- vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- 170 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Anlage Nr. 4

Stand: 23.04.2025
Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stadt Rheinau

Stadtteil Freistett

Ortenaukreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuländ II - Diakonie Kork"

Vorhaben- und Erschließungsplan

N

M 1 : 500

0 5 10 20 30

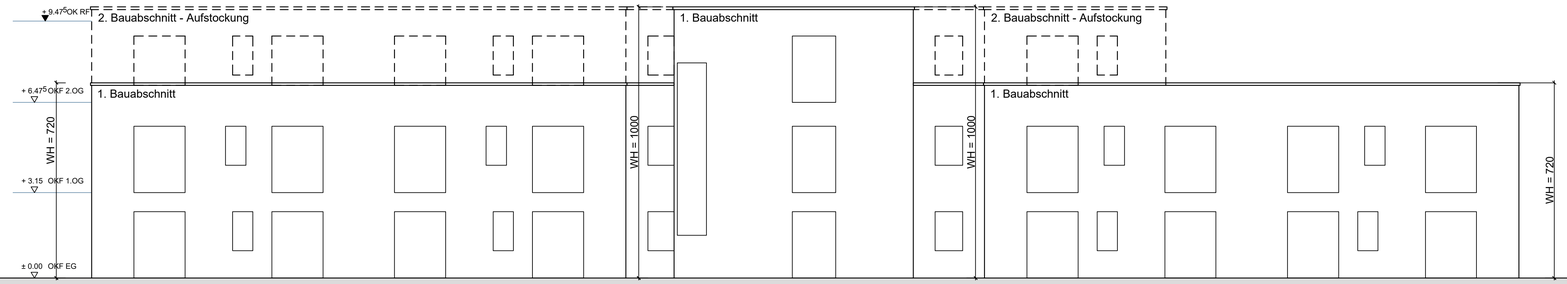
Lagesystem:	GK [X]	UTM [ ]		Stand Kataster:	__/____
Höhensystem (HST):	130 (DHHN12) [X]	160 (DHHN92) [ ]	170 (DHHN2016) [ ]	Stand Umlegung:	03/2023
Bestandsvermessung:					
Projekt	2024 121				
Bearbeiter	Kernler				
Gez.	Ludwig				
Datum					

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf • Tel. 07841 703-0 • Fax -80
Marlener Straße 4 • 77656 Offenburg • Tel. 0781 990779-0 • Fax -29
Tullastraße 5a • 79331 Teningen • Tel. 07641 95869-0 • Fax -29
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

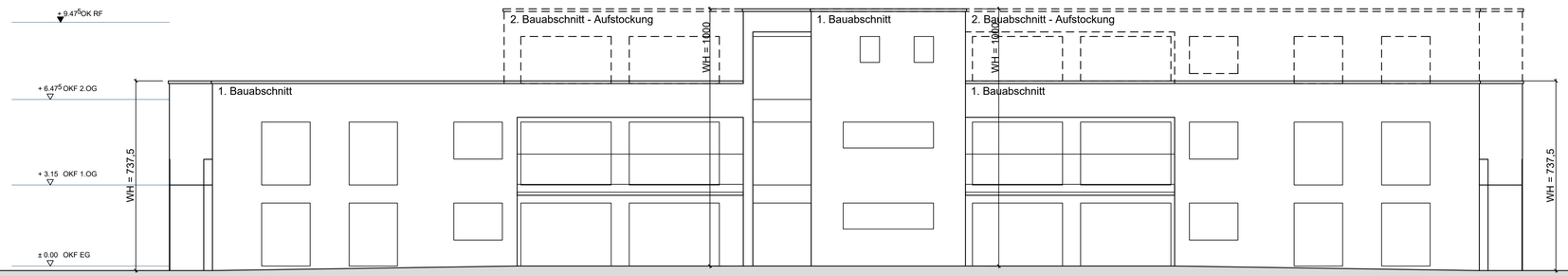
76.5/20.7

P:\Projekte 2024\2024121\Gruppe Bauleitplanung\03 Entwurf\2024121_Baultp_Epl_BP_Erschl_Allmend.dwg

Ansicht West



Ansicht Ost



Anlage Nr. 5.1

Stand: 23.04.2025
Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stadt Rheinau
Stadtteil Freistett

Ortenaukreis

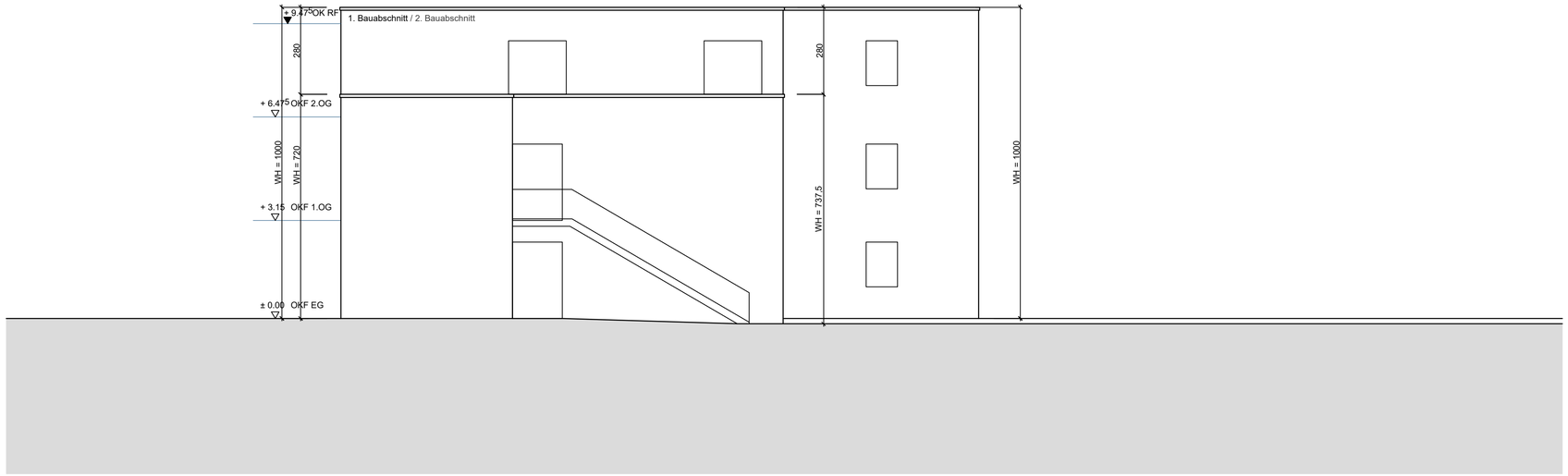
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neuländ II - Diakonie Kork"

Vorhaben- und Erschließungsplanung, Ansichten

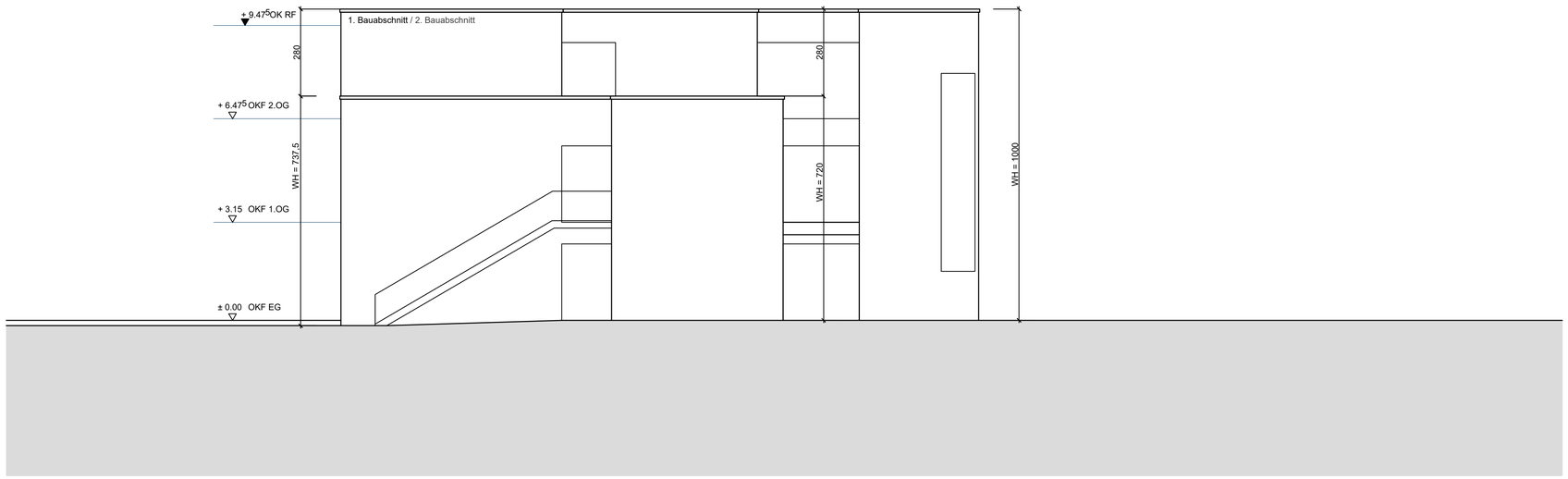
Lagesystem:	GK [X]	UTM [ ]	Stand Kataster: __/____
Höhensystem (HST):	130 (DHHN12) [X]	160 (DHHN92) [ ]	170 (DHHN2016) [ ] Stand Umlegung: 03/2023
Bestandsvermessung:			
Projekt	2024 121		
Bearbeiter	Kernler		
Gez.	Ludwig		
Datum			

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf • Tel. 07841 703-0 • Fax -80
Marlener Straße 4 • 77656 Offenburg • Tel. 0781 960779-0 • Fax -29
Tullastraße 5a • 79331 Teningen • Tel. 07641 95869-0 • Fax -29
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

Ansicht Süd



Ansicht Nord



Anlage Nr. 5.2

Stand: 23.04.2025
Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stadt Rheinau
Stadtteil Freistett
Ortenaukreis

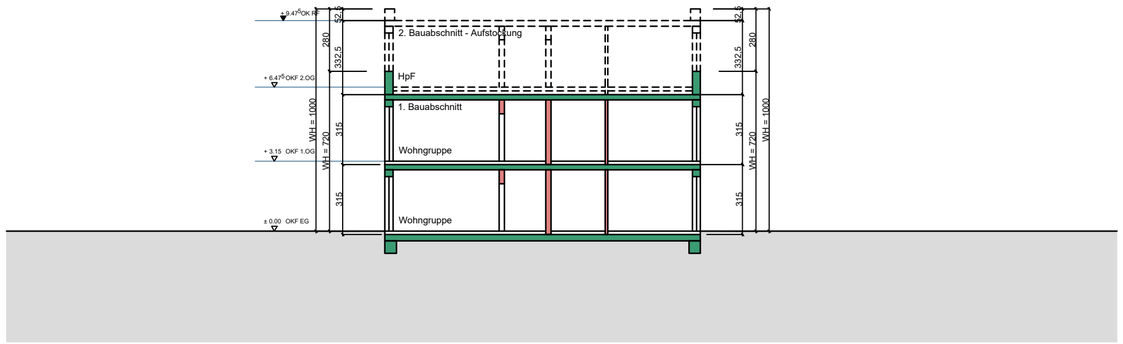
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neuländ II - Diakonie Kork"

Vorhaben- und Erschließungsplanung, Ansichten

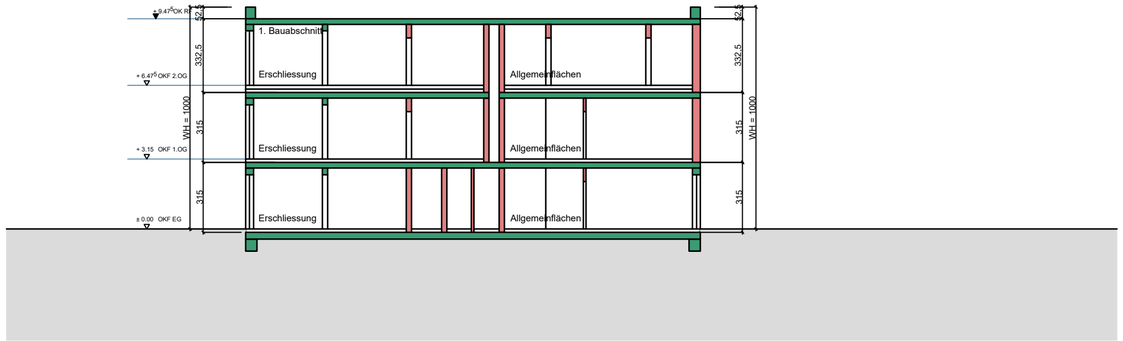
Lagesystem:	GK [X]	UTM [ ]	Stand Kataster:	__/___
Höhensystem (HST):	130 (DHHN12) [X]	160 (DHHN92) [ ]	170 (DHHN2016) [ ]	Stand Umlegung: 03/2023
Bestandsvermessung:				
Projekt	2024 121			
Bearbeiter	Kernler			
Gez.	Ludwig			
Datum				

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf • Tel. 07841 703-0 • Fax -80
Marlener Straße 4 • 77656 Offenburg • Tel. 0781 990779-0 • Fax -29
Tullastraße 5a • 79331 Teningen • Tel. 07641 95869-0 • Fax -29
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

Schnitt A-A, M. 1 : 100



Schnitt B-B, M. 1 : 100



Anlage Nr. 5.3

Stand: 23.04.2025
Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stadt Rheinau

Stadtteil Freistett

Ortenaukreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuländ II - Diakonie Kork"

Vorhaben- und Erschließungsplanung, Schnitte

Lagesystem:	GK [X] UTM [ ]
Höhensystem (HST):	130 (DHHN12) [X] 160 (DHHN92) [ ] 170 (DHHN2016) [ ]
Bestandsvermessung:	
Stand Kataster:	__/____
Stand Umlegung:	03/2023

Projekt	2024 121
Bearbeiter	Kernler
Gez.	Ludwig
Datum	

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf • Tel. 07841 703-0 • Fax -80
Marlener Straße 4 • 77656 Offenburg • Tel. 0781 990779-0 • Fax -29
Tullastraße 5a • 79331 Teningen • Tel. 07641 95869-0 • Fax -29
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

P:\Projekte 2024\2024121\Gruppe Bauleitplanung\03 Entwurf\2024121_Baultp_Epl_BP_Erschl_Allmend.dwg