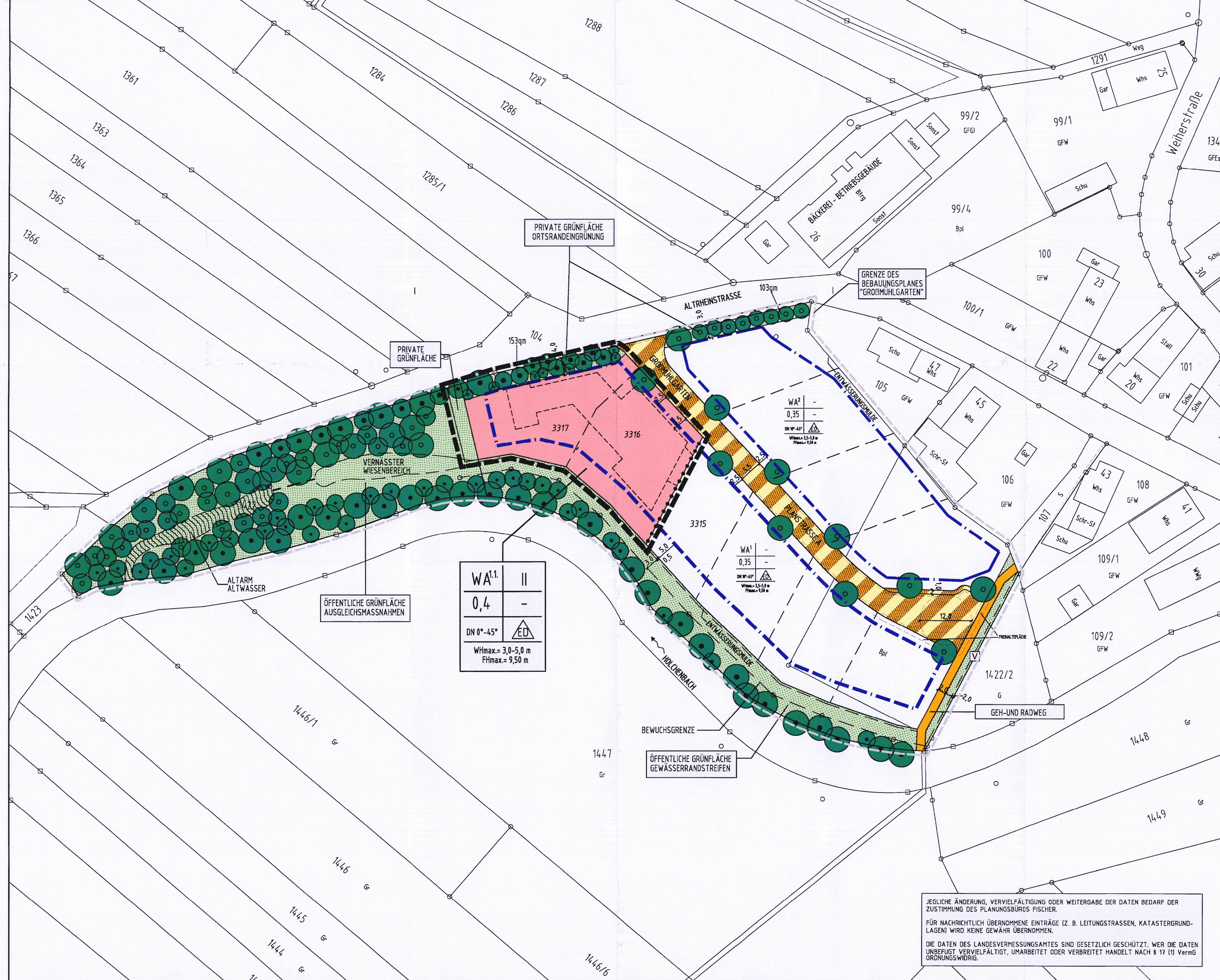




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
WH	WANDHÖHE WH ALS MINDESTMASS - HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
FH	FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
ED	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	FUSS- UND RADWEG/WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) WOHNSTRASSE
	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
V	GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN
	NUTZUNG SH. EINSCHRIEB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

0° - 45°	DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
----------	-------------------------------------

3. HINWEISE

Whs	BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
	GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)	4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
5	6	5= DACHNEIGUNG DN	6= BAUWEISE
7		7= WANDHÖHE WH (min-max) FIRSTHÖHE FH (max)	

STADT RHEINAU - OT. RHEINBISCHOFSHAIM BEBAUUNGSPLAN "GROßMÜHLGARTEN" - 1. ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER TEIL NACH § 13a BauGB

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 26.11.2012
AM 30.11.2012

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 10.12.2012
BIS 10.01.2013
AM 30.11.2012

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO

AM 25.11.2013

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORLIE-
GENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DERSTADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 27. NOV. 2013

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 29. NOV. 2013

DER BÜRGERMEISTER

VOM 29. NOV. 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-
MAßSTAB 1 : 500

0 5 10 15 20

PLAN NR.: DATUM: 15.10.2012 GEÄNDERT: 11.09.2013

PROJ. NR.: 0912175 BEARB.: BU/WAG

FERTIGUNG: 1

ANLAGE:
BLATT:

Fertigung:1.....

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 - 3.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau – Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

über die 1. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Großmühlgarten" und**
- b) der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Großmühlgarten"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 25.11.2013 die 1. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Großmühlgarten" und
- b) der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Großmühlgarten"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Kraft getreten am 20.09.2013.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

§ 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 den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

Er umfasst die Flst.Nrn. 3316 und 3317.

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus:

- | | | |
|---|------------|---------------------|
| 1. Zeichnerischem Teil (Deckblatt) | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 11.09.2013 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung
Planungsrechtlicher Teil | | i.d.F.v. 11.09.2013 |

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

- | | | |
|--|------------|---------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 11.09.2013 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung
Bauordnungsrechtlicher Teil
Örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung | | i.d.F.v. 11.09.2013 |

Beigefügt sind:

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| 1. Begründung zur 1. Änderung | i.d.F.v. 11.09.2013 |
| 2. Übersichtsplan | |

§ 3 Inhalt der 1. Änderung

Mit dieser 1. Änderung wird für 2 Baugrundstücke am Großmühlgarten in Rheinbischofsheim durch die Erhöhung der Grundflächenzahl die Möglichkeit geschaffen, statt der gemäß Bebauungsplan vom 16.04.2007 konzipierten 2 freistehenden Einzelhäuser ein großes Gebäude mit integrierten Garagen zu errichten. Außerdem werden Flachdächer und geringere Wandhöhen zugelassen. Die zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen werden dabei nicht geändert.

§ 4 Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplans "Großmühlgarten" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v. 16.04.2007

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der "Zeichnerische Teil" des rechtsgültigen Bebauungsplans "Großmühlgarten" im Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben und durch das Deckblatt zum "Zeichnerischen Teil" der 1. Änderung des Bebauungsplans "Großmühlgarten" ersetzt.

Darüber hinaus werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 8.4 und die Örtlichen Bauvorschriften unter Ziff. 1.2.1 und 1.2.2 gemäß den Festsetzungen zur 1. Änderung ergänzt.

Die übrigen Bestandteile des Bebauungsplanes i.d.F.v. 16.04.2007

- Schriftliche Planungsrechtliche Festsetzungen
- Schriftliche Örtliche Bauvorschriften
- Hinweise und Empfehlungen

bleiben unverändert auch für den Geltungsbereich dieser Änderung gültig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Großmühlgarten" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 29. Nov 2013



Welsche, Bürgermeister



175Sat02.doc

Fertigung:1.....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Großmühlgarten" der Stadt Rheinau – Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

Die Änderungen im Bereich der Grundstücke Flurstücke Nr. 3316 und 3317 erfordern neben den Planänderungen auch die punktuelle Änderung der zugehörigen schriftlichen Festsetzungen. Die Änderungen/Ergänzungen sind in Fettschrift dargestellt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 16.04.2007 werden bezüglich der im folgenden aufgeführten Punkte geändert. Die weiteren textlichen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

- 2.2.1 Die maximale und minimale zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut **bzw. Attika**) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte. **Bei Ausführung einer Attika kann die Wandhöhe (gemessen bis OK Attika) um 0,20 m erhöht werden.**

Einschränkungen, die sich aus der Einhaltung der zulässigen Dachneigungen ergeben, sind zu beachten.

8.4 Dachbegrünungen

Dachflächen unter 10° Neigung sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Ausgenommen hiervon sind Dachflächen im WA^{1.1}.

Freiburg, den 15.10.2012 BU-ba
11.09.2013
07.10.2013

Rheinau, den **29. Nov. 2013**

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuero-fischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuero-fischer.de

R. B. Welsche

Planer



[Signature]
Welsche, Bürgermeister

175Pla03.doc

Fertigung:1.....

Anlage:.....4.....

Blatt:.....1.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Großmühlgarten" der Stadt Rheinau - Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

Die Änderungen im Bereich der Grundstücke Flurstücke Nr. 3316 und 3317 erfordern neben den Planänderungen auch die punktuelle Änderung der zugehörigen schriftlichen Festsetzungen. Die Änderungen/Ergänzungen sind in Fettschrift dargestellt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

Die Örtlichen Bauvorschriften vom 16.04.2007 werden bezüglich der im folgenden ausgeführten Punkte geändert. Die weiteren textlichen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

1.2 Dachgestaltung

- 1.2.1 Für die Hauptbaukörper sind alle Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, versetzte Pultdächer, Tonnendach, **Flachdach** etc. Bei versetzten Pultdächern dürfen die Dachflächen und Wandflächen um max. 4,00 m versetzt werden (s. Schemaschnitt).

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

- 1.2.2 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer mit der maximal zulässigen Dachneigungen herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen gemäß den Eintragungen im Plan zugelassen werden wenn gesichert wird, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Pultdächer können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden.

Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. **Ausgenommen hiervon sind Dachflächen im WA^{1.1}.**

Freiburg, den 15.10.2012 BU-ba
11.09.2013

Rheinau, den **29. Nov. 2013**

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

P. Fischer

Planer



[Signature]
Weische, Bürgermeister

175Ört02.doc

Fertigung:.....1.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 - 10.....

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änd.

- des Bebauungsplans "Großmühlgarten" und
 - der örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Großmühlgarten"
- der Stadt Rheinau - Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Rheinbischofsheim wurde 2007 der Bebauungsplan "Großmühlgarten" aufgestellt, da nur noch wenige Grundstücke im Baugebiet "Ringelplatz" vorhanden waren. Deshalb wurde im Gewann Großmühlgarten eine kleine Fläche mit ca. 0,99 ha als hochwertiges Baugebiet erschlossen. Das Gebiet liegt am Holchenbach im Südwesten von Rheinbischofsheim

Die Fläche war bereits 2007 im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsstraße (Stichstraße) realisiert und 8 der 10 konzipierten Baugrundstücke sind bereits bebaut. Für die 2 verbleibenden Baugrundstücke im Westen mit ca. 1472 m² Fläche soll nun eine intensivere, dem großen Grundstück angemessene bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die geplante Bebauung dieser Teilfläche des Baugebiets "Großmühlgarten" geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensivere Nutzung der innerörtlichen Flächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 1260 m² x GRZ 0,4 = ca. 504 m² Grundfläche)
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (RSVO) ist seit 1995 in Kraft und trifft keine konkreten Aussagen zum Planungsgebiet.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,15 ha. Es wird begrenzt im Norden durch die Altrheinstraße, im Süden durch den Holchenbach mit Gewässerrandstreifen, im Osten durch das Flst.Nr. 3315 und die Straße Großmühlgarten und im Westen durch die ausgewiesene öffentliche Grünfläche – Ausgleichsmaßnahmen.

Einbezogen werden somit die Flst.Nrn. 3316 und 3317.

Die Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planungskonzept

Auf die Ausweisung von überbaubaren Flächen nahe des Holchenbachs wurde 2007 verzichtet, um möglichst große Freiflächen zum Gewässer hin zu erhalten. Somit wird mit den Baukörpern ein Abstand von min. ca. 10 – 15 m zum Holchenbach eingehalten. Die Abstände werden mit der Änderung des Bebauungsplanes ebenso beibehalten wie die Anpflanzungen sowohl am Holchenbach wie auch längs der Altrheinstraße.

Die Änderung bezieht sich nur auf die vermessenen Baugrundstücke 3316 und 3317.

Geländeaufschüttungen

Um eine Gefährdung durch hoch ansteigendes Grundwasser zu minimieren, wurde bereits 2007 festgelegt, die Baugrundstücke – ebenso wie die Erschließungsstraße – aufzuschütten. Die Aufschüttung der Bauflächen dient auch der Hochwassersicherheit.

Die Auffüllung der Privatgrundstücke ist entsprechend dem Straßenniveau (ca. 131,80 m +NN bis 131,40 m +NN) vorzunehmen. Damit kann der anfallende Erdaushub auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

Höhenentwicklung, Grundwasser

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird durch die Festsetzung von minimalen und maximalen Wandhöhen und maximalen Firsthöhen bestimmt.

Dachformen

Im gesamten Baugebiet wurde vorgesehen, eine maximal 1 ½-geschossige Bebauung mit verschiedensten Dachformen zu ermöglichen. Die Wand- und Firsthöhen sowie die zulässigen Dachneigungen wurden entsprechend festgesetzt.

Grünordnerische Maßnahmen

Nach Süden zum Holchenbach wurden die Grünflächen mit den Baumanpflanzungen öffentlich gesichert und auf dem vorhandenen Niveau belassen. Der Baumbestand dient der äußeren Eingrünung des Baugebietes und sichert die Uferzone. Ergänzend zur Sicherung des Baumbestandes wurde ein 3,50 m breiter Geländestreifen für einen Unterhaltungsweg und eine Entwässerungsmulde (ca. 0,50 m) als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das in die Mulde eingeleitete Regenwasser aus den angrenzenden Privatgrundstücken wird nach Westen zu dem Retentionsbecken innerhalb der "Flächen für Ausgleichsmaßnahmen" geleitet.

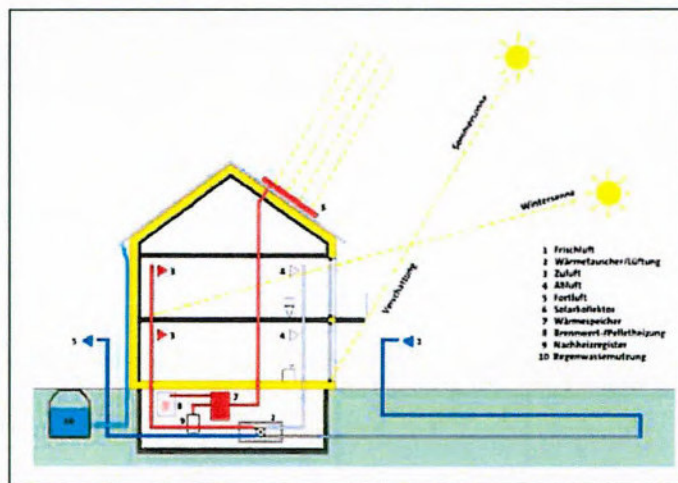
Diese Flächen liegen außerhalb des Änderungsbereiches und werden nicht geändert.

Die erforderlichen Böschungen zwischen vorhandenem Geländeniveau und den geplanten Grundstücksauffüllungen sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.

Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen ermöglichen auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Empfohlen werden:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Lärmemissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugebiets "Großmühlgarten" zu der Bäckerei Schmidt GmbH nördlich der Altrheinstraße waren 2006 Nutzungskonflikte durch das Heranrücken der Wohnnutzung an die vorhandene Gewerbenutzung nicht auszuschließen.

Gemäß der vom Ingenieurbüro 2006 erarbeiteten gutachtlichen Stellungnahme mussten Maßnahmen aber lediglich auf den nördlichen Teilen der beiden nächstgelegenen Wohngebäude im Baugebiet "Großmühlgarten", d.h. nördlich des Großmühlgartens festgelegt werden.

Die Flächen südlich der Straße Großmühlgarten und damit der Änderungsbereich ist davon nicht betroffen.

4.1 Änderungen

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines großen, mit Flachdächern versehenen Wohngebäudes auf den beiden Flurstücken 3316 und 3317 ermöglichen.

Die Flächen liegen zwar innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen, jedoch erfordern die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Wandhöhen eine Änderung des Bebauungsplanes. Dabei wird die bisher zulässige Höhenentwicklung des Gebietes nicht überschritten.

Aufgrund der großflächig geplanten Bebauung muss auch die überbaubare Fläche dem Vorhaben angepasst werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird künftig mit dem Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO festgelegt. Eine Verdichtung und damit flächensparende Nutzung wird damit ermöglicht.

4.1.1 Änderungen im Zeichnerischen Teil (Planeintragungen)

Zur Sicherung der beabsichtigten Nutzung werden im Planteil geändert:

- Ein Teil der Grünfläche wird in den Änderungsbereich einbezogen, entsprechend der tatsächlich vorhandenen Grundstückseinteilung.
- Der Baum an der Straße Großmühlgarten wird verschoben um die Zufahrt zu den im Gebäude integrierten Garagen zu ermöglichen.

Ergänzend zu den Planeintragungen im Geltungsbereich der Änderung wird die zugehörige neue Nutzungsschablone WA^{1.1} angepasst bezüglich:

Dachneigung: 10° – 45°	→	neu: 0° - 45°
Grundflächenzahl: 0,35	→	neu: 0,4
Wandhöhe: 3,50 – 5,00 m	→	neu: 3,0 - 5,0 m
Vollgeschosse: --	→	neu: max. II

Bei Flachdächern mit Dachaufkantung wird die Wandhöhe bis zur OK der Dachaufkantung gemessen.

4.1.2 Änderungen der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen

Die textlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

8.4: Änderung zu Dachbegrünungen

Im WA^{1.1} (Änderungsbereich) entfällt die Verpflichtung zur Dachbegrünung.

4.1.3 Änderungen der schriftlichen Örtlichen Bauvorschriften:

Die textlichen Örtlichen Bauvorschriften werden in folgenden Punkten ergänzt bzw. geändert:

1.2.1 Klarstellung zu Dachformen:

Ergänzend werden unter dem Begriff "alle Dachformen" auch Flachdächer explizit zugelassen.

1.2.2 Änderung zu Dachbegrünungen

Im WA^{1.1} (Änderungsbereich) entfällt die Verpflichtung zur Dachbegrünung.

5 Umweltbelange

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans "Großmühlgarten" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Des weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.1.1 Besonders geschützte Biotope

Südlich – außerhalb des Änderungsbereiches – verläuft das nach § 32 des BNatSchG geschützte Biotop "Holchenbach mit Auwaldstreifen" (7313-317-2147). Der Saum der Ufergerhölze wurde messtechnisch aufgenommen und ist im Bebauungsplan von 2007 dargestellt. Er weicht von der 1995 vorgenommenen Kartierung ab.

5.1.2 Sonstige Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 21 NatSchG	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	/
c)	Biosphärenreservate und <u>Landschaftsschutzgebiete</u> gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 des NatSchG	/
d)	Flächenhafte Naturdenkmale nach § 24 des Naturschutzgesetzes	/
e)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
f)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
g)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	/
h)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	○
i)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
j)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
k)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/

5.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

5.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließungsstraße – Großmühlgarten – im Norden des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist bereits gemäß den Planungen von 2006/2007 hergestellt. Änderungen sind nicht geplant und nicht erforderlich.

Straßenbau (Fachbeitrag des Ingenieurbüros Zink von 2006):

Für die Vorplanung der Erschließungsstraße im o.g. Baugebiet haben wir topographische Höhenaufnahmen durchgeführt und in einem Längsschnitt dargestellt.

Gemäß diesen Höhenaufnahmen ergibt sich die Straßenhöhe bei der geplanten Einmündung des Baugebietes in die Altrheinstraße zu ca. 131,80 m +NN. Entsprechend der Vorplanung soll die Erschließungsstraße in Richtung Holchenbach mit einem Gefälle von ca. 4 ‰ angeordnet werden. Somit ergibt sich bei der Wendeplatte eine Straßenhöhe von ca. 131,40 m +NN. Bei dieser Straßenanordnung wird eine Geländeanschüttung zwischen 0,65 m bis ca. 1,10 m erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt wie bisher im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Altrheinstraße. Die erforderlichen Leitungen wurden zwischenzeitlich in den Planstraßen – Großmühlgarten – etc. neu verlegt.

Entwässerung (Fachbeitrag des Ingenieurbüros Zink von 2006):

Wie bereits oben ausgeführt ist bei der Erschließung des Baugebietes eine Geländeanschüttung von 0,65 m bis 1,10 m zu berücksichtigen. Das anfallende Schmutzwasser wird an den vorhandenen Sammler in der Altrheinstraße angeschlossen. Das Oberflächenwasser kann über einen Regenwasserkanal direkt in den Holchengraben abgeleitet werden. Durch die geplante Geländeanschüttung fällt für den Regenwasserkanal nur ein geringer bzw. gar kein Aushub im Rohrgraben an, so dass eine kostengünstige Verlegung des Regenwasserkanals erfolgen kann.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	0,15	ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1260	m ²
Grünflächen, privat	ca.	212	m ²
davon Ortsrandeingrünung	ca.	153	m ²

Geplante Bebauung (Änderungsbereich) gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

- 1 Einzelhaus

8 Kostenschätzung

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

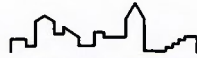
9 Hinweise

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

Freiburg, den 15.10.2012 BU-ba
11.09.2013

Rheinau, den 29. Nov. 2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de




.....

Planer

175Beg02.DOC


.....
Welsche, Bürgermeister