

Fertigung: ...3.....

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 2

SATZUNG

der Stadt Rheinau – Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

über

- a) **den Bebauungsplan "Großmühlgarten" und**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Großmühlgarten"**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am **07. Mai 2007**

- a) den Bebauungsplan "Großmühlgarten" und
- b) die 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. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

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

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

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 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".

§ 2 Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 16.04.2007
2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste i.d.F.v. 16.04.2007

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 500 i.d.F.v. 16.04.2007
2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
Örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 16.04.2007

Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbericht und Auszug Ökokonto i.d.F.v. 16.04.2007
2. Hinweise und Empfehlungen
mit Anlage Grundwasserhöhen i.d.F.v. 16.04.2007
3. Zusammenfassende Erklärung i.d.F.v. 16.04.2007
4. Schalltechnische Beratung
- Aktennotiz vom 31.01.2007
(Ing.-Büro für Schall- und Wärmeschutz, W. Rink)
5. Übersichtsplan

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,20 € 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.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



129Sat04.doc

Fertigung:.....**3**.....

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

Blatt:.....1 - 23.....

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- zum Bebauungsplan "Großmühlgarten" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Großmühlgarten"

der Stadt Rheinau - Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)**1 Erfordernis der Planaufstellung**

Im Stadtteil Rheinbischofsheim ist auch der 2. Bauabschnitt (östliche Teil) des Baugebietes "Ringelplatz" überwiegend bereits bebaut bzw. vergeben. Deshalb soll im Gewann Großmühlgarten diese kleine Fläche als hochwertiges Baugebiet erschlossen werden. Das Gebiet liegt am Holchenbach im Südwesten von Rheinbischofsheim

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

Die konzipierten 10 Baugrundstücke werden über eine Stichstraße erschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

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.

2.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum verläuft südlich des Planungsgebietes ein Teilabschnitt des FFH-Gebietes. Hierbei handelt es sich um den Holchenbach.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist bei der Einhaltung von Pufferzonen nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha. Es wird begrenzt im Norden durch die bebauten Flst.Nrn. 105 und 106 und die Altrheinstraße, im Süden durch den Holchenbach, im Osten durch das unbebaute Flst.Nr. 1422/2.

Einbezogen wurden somit die Flst.Nrn. 1422/3 und 1422.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der freien Ackerflächen am südwestlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim geschaffen.

Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über die Altrheinstraße. Die geplanten Baugrundstücke werden über eine Stichstraße erschlossen.

Diese wird im Osten zusätzlich über einen Fuß- und Radweg an die Altrheinstraße angebunden. Dabei wird auch ein Anschluss an die vorhandene Fußgängerbrücke über den Holchenbach gesichert.

Längs des Holchenbachs wird der Gewässerschutzstreifen als Grünfläche ausgewiesen.

Auf die Ausweisung von überbaubaren Flächen nahe des Holchenbachs wird 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.

Um eine Gefährdung durch hoch ansteigendes Grundwasser zu minimieren, werden die Baugrundstücke – ebenso wie die Erschließungsstraße – aufgeschüttet. 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.

Die Erschließung ist abgestimmt auf den Bedarf an 1 ½-geschossigen Einzelhäusern für die Bewohner von Rheinau. Die konzipierten Grundstücksgrößen von ca. 470 - 630 m² ermöglichen im Einzelfall auch die Errichtung von Doppelhäusern, ohne dass diese verbindlich festgesetzt werden.

Höhenentwicklung, Grundwasser

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt. Zusätzlich wird die minimale Wandhöhe festgelegt um sicherzustellen, dass keine bis auf das Grundstück heruntergezogene Dachflächen errichtet werden.

Die zulässigen Höhen ermöglichen bei klassischen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Satteldach den Ausbau des Dachgeschosses mit hohem Kniestock als Vollgeschoss. Die mögliche Anhebung des Erdgeschosses über das geplante Gelände um bis zu ca. 1,10 m vermeidet weitgehend einen Eingriff in das Grundwasser.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet wird das Gelände aufgeschüttet, um mit den Kellergeschossen möglichst wenig in das Grundwasser einzugreifen. Die Geländeauffüllung muss jedoch das Niveau der angrenzenden Bebauung und Erschließungsstraßen berücksichtigen und kann deshalb nur maximal ca. 1,50 m betragen. Auch bei den festgesetzten max. Höhen der Gebäude liegt das Erdgeschoss ca. 1,10 m über dem Straßenniveau. Ein weiteres Anheben der Bebauung hätte die Aufschüttung großer künstlicher Hügel zur Folge, die unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Ortsrandsituation städtebaulich nicht vertretbar wären.

Ein Verzicht auf Kellergeschosse wiederum wäre unter Berücksichtigung des Raumbedarfs in ländlich strukturierten Siedlungsbereichen nicht durchsetzbar, zumal dieser Raumbedarf ansonsten ebenerdig befriedigt werden muss. Dies hätte eine Vergrößerung der Bauplätze bzw. der versiegelten Flächen zur Folge.

Deshalb kann auf die Möglichkeit, die Unterkante der jeweiligen Kellerfußböden im Einzelfall unterhalb der höchsten bekannten Grundwasserstände zu legen, nicht verzichtet werden.

Dachformen

Im gesamten Baugebiet ist vorgesehen, eine 1 ½-geschossige Bebauung mit verschiedenen Dachformen zu ermöglichen – auch mit der Option, diese in Doppelhaushälften zu unterteilen. Die Wand- und Firsthöhen sowie die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend festgesetzt. Auch Tonnendächer werden für die Bauplätze ermöglicht. In allen Fällen ist aber die einheitlich festgesetzte maximale Firsthöhe einzuhalten.

Nach Süden zum Holchenbach werden 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 wird 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.

Die erforderlichen Böschungen zwischen vorhandenem Geländeniveau und den geplanten Grundstücksauffüllungen sind auf den Privatgrundstücken herzustellen. Im Norden zu den bebauten Grundstücken ist eine Mulde von den Grundstückseigentümern vorzusehen (s. Schemaeintrag im Plan). Damit soll vermieden werden, dass Oberflächenwasser von der Böschung des aufgefüllten Grundstücks auf das Nachbargrundstück fließt. Im Plan eingetragen wird schematisch die Lage der Entwässerungsmulden im Norden und längs der öffentlichen Grünfläche am Holchenbach. Auch zur östlichen Grenze des Planungsgebietes ist durch die Anlage einer Entwässerungsmulde zu vermeiden, dass Oberflächenwasser auf das angrenzende Grundstück fließt.

Hauptfirstrichtung

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt nicht, so dass die Gebäude wahlweise senkrecht oder parallel zu einer der Grundstücksgrenzen errichtet werden können, jedoch ist auch eine Abweichung von der vorgegebenen Richtung der Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ökologische Aspekte

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

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen 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.
- Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.

- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die Städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Äußere Eingrünung des Planungsgebietes auch als Immissionsschutz zu den landwirtschaftlichen Flächen.
- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Gemäß Planungskonzept vorgesehen ist die Errichtung von ca. 10 Einzelhäusern.

Da die Grundstücke relativ groß sind und in der Nähe naturnahe Spielmöglichkeiten vorhanden sind, wird auf die Anlage eines Kinderspielplatzes für dieses kleine Baugebiet verzichtet.

Lärmemissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zu der Bäckerei Schmidt GmbH nördlich der Altrheinstraße sind Nutzungskonflikte durch das Heranrücken der Wohnnutzung an die vorhandene Gewerbenutzung möglich.

Da die Plankonzeption gewährleisten muss, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte ohne größere zusätzliche Aufwendungen für den Betrieb eingehalten werden können, wurde von der Stadt das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, W. Rink, mit einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt.

In der vom Ingenieurbüro zu erarbeitenden gutachterlichen Stellungnahme¹ wurde eine Überschreitung der zulässigen Werte "nachts" ermittelt, wenn die Fenster und Dachlichtkuppeln der Bäckerei geöffnet sind.

Da nicht davon auszugehen ist, dass alle Öffnungen der Bäckerei während der Nachtstunden geschlossen sind, müssen Maßnahmen auf den nördlichen Teilen der beiden nächstgelegenen Wohngebäude im Baugebiet "Großmühlgarten" festgelegt werden.

Auf den zur Bäckerei orientierten Außenwänden dürfen deshalb keine offenbaren Fenster oder Fenstertüren von schutzbedürftigen Räumen eingebaut werden. Dies ist bei der Errichtung von Niedrigenergiehäusern i.d.R. nicht mit wesentlichen Einschränkungen der Bauherren verbunden, da die nordorientierten Gebäudeteile meist keine oder nur wenige Fenster aufweisen und schutzbedürftige Aufenthaltsräume meist nicht nach Norden orientiert werden. In schutzbedürftigen Räumen kann die Frischluftzufuhr durch eine Schalldämmlüftung gewährleistet werden.

Darüber hinaus wird die Baugrenze im Norden zurückgenommen, so dass der Immissionspegel (Beurteilungspegel "nachts") vor den Außenwänden max. 44 db(A) beträgt.

¹ Schalltechnische Beratung (Betriebslärm-Immissionsschutz)
Aktennotiz vom 31.01.2007, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz (ISW)

5 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Großmühlgarten" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVP-G, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVP-G).

5.1 Einleitung

Im Stadtteil Rheinbischofsheim ist der 2. Bauabschnitt (östliche Teil) des Baugebietes "Ringelplatz" überwiegend bereits bebaut bzw. vergeben. Deshalb soll im Gewann Großmühlgarten diese kleine Fläche als hochwertiges Baugebiet erschlossen werden. Das Gebiet liegt am Holchenbach im Südwesten von Rheinbischofsheim.

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

Die konzipierten 10 Baugrundstücke werden über eine Stichstraße erschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,76 ha. Es wird begrenzt im Norden durch die bebauten Flst.Nrn. 105 und 106 und die Altheinstraße, im Süden durch den Holchenbach, im Osten durch das unbebaute Flst.Nr. 1422/2.

Einbezogen wurden somit das Flst.NR. 1422/3 und Teilflächen des Flst.Nr. 1422.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der o.g. Punkte geschaffen werden.

5.2 Planerische Vorgaben

5.2.1 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 vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogel-schutzgebietes 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.

5.2.2 Besonders geschützte Biotope

Entlang der Planungsgebietsgrenze im Süden und Südwesten 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 dargestellt. Er weicht von der 1995 vorgenommenen Kartierung ab (Siehe Bestandsplan!).

5.2.3 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; <u>Landschaftsschutzgebiet</u> 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	/

5.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den vorliegenden Umweltbericht integriert (vgl. hierzu auch die nachstehenden Kapitel).

5.2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsbewertung wird gemäß folgender Gliederung durchgeführt.

5.2.6 Bestandsaufnahme

5.2.6.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten.

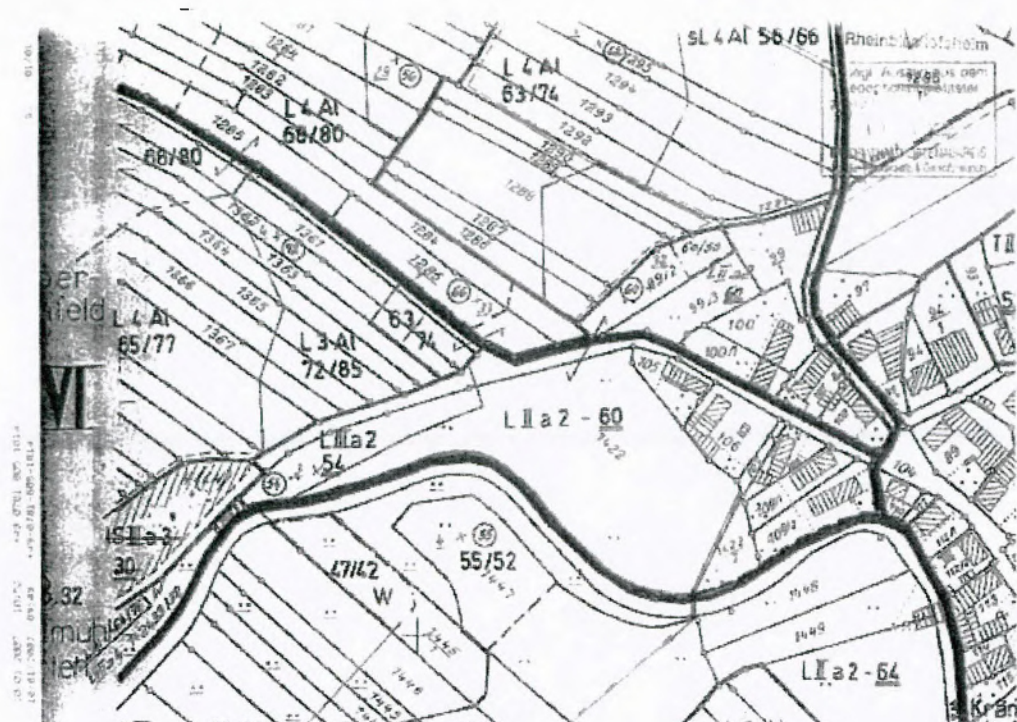
Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zu der Bäckerei Schmidt GmbH nördlich der Altrheinstraße sind Nutzungskonflikte durch das Heranrücken der Wohnnutzung an die vorhandene Gewerbenutzung möglich (Überschreitung der zulässigen Werte in der Nacht).

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Grünland und Wirtschaftswiese genutzt. Der angrenzende Wirtschaftsweg wird auch von Erholungssuchenden als Verbindungswege in die westliche und nördliche Feldflur genutzt. Landwirtschaftliche Nutzflächen und der Holchenbach mit seinen Ufergehölzen /Auewaldstreifen) grenzen an das Planungsgebiet an.

5.2.6.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5.2.6.3 Schutzgut Boden



Bewertung der Bodenfunktion nach Heft 31 [Umweltministerium Baden-Württemberg]

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L III a 2 54 (16,4 %)	2	3	2	3	geringe Bedeutung
L II a 2 60 (83,6 %)	2	3	4	4	mittlere-hohe Bedeutung

Standort für natürliche Vegetation:
 Standort für Kulturpflanzen:
 Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:
 Filter- und Puffervermögen:

mittlere Funktionserfüllung
 mittlere Funktionserfüllung
 hohe Funktionserfüllung
 hohe Funktionserfüllung

Bestand - Bewertung des Schutzgutes:

Wertstufe	I	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	II-III	0,162 ha	0,405 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III-IV	0,826 ha	2,891 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
Summe		0,988 ha	3,296 haWE

Dem **Schutzgut Boden** wird eine hohe (Stufe **B**) zugeordnet.

5.2.6.4 Schutzgut Wasser

Dem **Schutzgut Wasser** wird eine geringe Wertigkeit (Stufe D) zugeordnet (Klasse 6: Grundwasserringleiter II – Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters, Beckensedimente - Bereiche mit einer Unterteilung des Kiesgrundwasserleiters im Rheintal durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte)². Der Holchenbach verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

5.2.6.5 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird in eine mittlere Wertigkeit (Stufe C) eingestuft („siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet“)³.

5.2.6.6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Plan A: Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Flächen Bestand



Tabelle A: Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung des Bestandes⁴

² vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

³ vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

⁴ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Wirtschaftswiese (33.41) III (intensive Nutzung, artenarm)	13	8-19	-	-	-	-	11	8.250,0	90.750,00
2	Auewaldstreifen (52.33) IV	26	16-45	1,2	-	-	-	31	1.250,0	38.750,00
3	Feldhecke (41.20) IV	19	11-27	-	-	-	-	19	380,0	7.220,00
	Summe								9.880,0	136.720,00 (100,0%)

Bewertung des Schutzgutes:

Wertstufe I	0,000 ha	0,0 %	0,000 haWE
Wertstufe II	0,000 ha	0,0 %	0,000 haWE
Wertstufe III	0,825 ha	83,5 %	2,475 haWE
Wertstufe IV	0,163 ha	16,5 %	0,652 haWE
Wertstufe V	0,000 ha	0,0 %	0,000 haWE
Summe	0,988 ha	100,0 %	3,127 haWE

Wertstufe: **mittlere naturschutzfachliche Bedeutung**

Versiegelte Flächen: **0,00 m² 0,0 %**

5.2.6.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird eine mittlere Wertigkeit (Stufe C) zugeordnet (mittlere bis hohe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt, Elemente mit landschaftstypischen und -prägenden Charakter: Wiesen, Ufergehölze/Auewaldstreifen, Feldhecken, kaum störende anthropogene Überformungen: angrenzendes Wohngebiet, angrenzender Wirtschaftsweg, Einsehbarkeit des Planungsgebietes von Nordwesten her, mittlere Naturnähe – durchschnittliche Wiesenbereiche, keine Erholungseinrichtungen und Wege, schwache Frequentierung des Planungsbereiches.)⁵.

⁵ vgl. Tabelle 3, Seite 21, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

5.2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.2.7.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, 3.965,0 m² der überplanten Flächen neu zu überbauen bzw. durch Nebenanlagen (GRZ 0,35 zzgl. 50 % für Nebenanlagen) oder Straßenflächen zu versiegeln.

WA	= ca. 6.005 m ² x 0,35	= ca. 2.100 m ²	(überbaute Fläche)
	= ca. 2.100 m ² x 0,50	= ca. 1.050 m ²	(Versiegelung Nebenanlagen)
	= Restfläche/Garten	= ca. 2.545 m ²	
	= Feldhecke	= ca. 310 m ²	
Versiegelte Fläche/Straße		= ca. 815 m ²	

max. versiegelbare Fläche = ca. 3.965 m²

Planung - Bewertung des Schutzgutes:

Wertstufe	I	0,397 ha	0,397 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	II-III	0,206 ha	0,515 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III-IV	0,385 ha	1,348 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
Summe		0,988 ha	2,260 haWE
Differenz zum Bestand			1,036 haWE

Somit kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesen Bereichen mit einer hohen Wertigkeit (Stufe B).

Schutzgut Wasser

Dem **Schutzgut Wasser** wird eine geringe Wertigkeit (Stufe D) zugeordnet (Klasse 6: Grundwasserringleiter II – Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters, Beckensedimente - Bereiche mit einer Unterteilung des Kiesgrundwasserleiters im Rheintal durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte)⁶. Der Holchenbach verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 3.965,0 m².

Durch weitgehende Rückhaltung und Versickerung (durchlässige Beläge, Versickerung in Grünflächen) des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort kann der Eingriff gemindert werden.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Durch die Ausweisung des Vorhabens können Lebensräume mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Stufe III) im Umfang von insgesamt ca. 3.965,0 m² neu versiegelt werden.

Der vollständige Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 8.458,00 Werteinheiten für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt⁷.

Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima, das in eine mittlere Wertigkeit (Stufe C) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 3.965,0 m² Fläche beeinträchtigt.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild/Erholung

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine mittlere Wertigkeit (Stufe C) zugeordnet wird, werden durch die intensive Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes minimiert.

Schutzgut Mensch

Durch folgende Punkte können die Eingriffe in das Schutzgut Mensch weitgehend minimiert werden:

- Straßenbegrünung
- Äußere Durchgrünung (Nordwest)
- 3 m breiter Wiesenstreifen im rückwärtigem Bereich der südwestlichen Grundstücke ("Puffer")

⁶ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küper, Oktober 2005

⁷ Dies entspräche z.B. einer Ackerfläche (4 Wertstufen, 37.10) von ca. 1.130 m², die in eine extensive Streuobstwiese (17 Wertstufen, 33.43 / 45.40b) umgewandelt werden müsste.

- schallschutztechnische Maßnahmen auf den nördlichen Teilen der beiden gegenüber der Bäckerei nächstgelegenen Wohngebäude im Baugebiet („keine zu öffnenden Fenster oder Fenstertüren von schutzbedürftigen Räumen“, Einbau von schalldämmenden Lüftungsanlagen, Zurücknahme der Baugrenze im Norden etc.) .

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

5.2.7.2 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

5.2.8 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

5.2.8.1 Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

5.2.8.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) und die Versickerung von Oberflächenwasser kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

5.2.8.3 Erhalt von standortgerechten Gehölzen/Einzelbäumen - Auewaldstreifen

Der vorhandene Gehölzbestand am Holchenbach (Auewaldstreifen) ist Dauer zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

5.2.8.4 Erhalt von standortgerechten Gehölzen/Einzelbäumen – Feldhecke

Der vorhandene Gehölzbestand auf privaten Grundstücksflächen an der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze ist bis auf die Flächen, die für die Erschließung des Baugebietes (8,50 m Breite) und eines privaten Grundstückes (4,00 m Breite) gebraucht werden, soweit es sich um standortgerechte Bäume und Sträucher handelt, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

5.2.9 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Situation, der Vorgaben der Flächennutzungsplanung und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht gegeben.

5.2.10 Ausgleichsmaßnahmen

5.2.10.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Straßenbaumpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Planstraße A sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 11 Stck. auf den privaten Grundstücksflächen). Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen sowie zu unterhalten.

Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Bedarf sind Nachpflanzungen durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über den Kaufvertrag.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Äußere Eingrünung Nordwest“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nordwestliche Planungsgebietsgrenze ist mit einheimischen Gehölzen der Größe 100/150 cm anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Flächen sind 2-reihig in einer Breite von 3,00 bis 4,00 m mit Gehölzen der Artenliste zu bepflanzen.

Die dafür bereitgestellte Fläche umfasst ca. 105 m².

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Ausgleichsfläche im Westen“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der ca. 2.170 m² großen Fläche im Westbereich des Bebauungsplanes, die zur Zeit durch eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese, ein wegbegleitendes Feldgehölz und den bachbegleitenden Auewaldstreifen bestimmt wird, sind folgende Elemente anzulegen:

- Altarm/Altwasser (13.30)
- Auewald (52.40) – Bepflanzung mit Silberweiden
- wirtschaftswegbegleitende Einzelbäume (45.10-45.30c) – 10 Stck.
- vernässter Wiesenbereich (Versickerungsmulde) mit Schilf (33.30/34.50)

5.2.11 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Plan B: Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Flächen Planung



Tabelle B: Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung des Vorhabens⁸

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert
1	Feldhecke Bestand (41.20) IV	19	11-27	1,2	-	-	-	23	360,0	8.280,00
2	Feldhecke (41.20) IV	15	-	-	-	-	-	15	105,0	1.575,00
3	Auwaldstreifen Bestand (52.33) IV	26	16-45	1,4	-	-	-	36	1.250,0	45.000,00
4	Silberweiden (52.40) V Altarm (13.30) V Nasswiesen (33.20) IV	30	-	-	-	-	-	30	1.265,0	37.950,00
5	Bauwerke (60.10) I	1	-	-	-	-	-	1	2.100,0	2.100,00
6 A	Bit. befest. Flächen / Straße (60.21) I	1	-	-	-	-	-	1	720,0	720,00
6 B	Weg/WD (60.23) I	2	-	-	-	-	-	2	95,0	190,00
7	Extensivwiese mittl.Std.ort (33.43) III	16	19	-	-	-	-	15	390,0	5.850,00
8	Befest. Fläche (Grundstücke) I (60.21/60.22/60.23/60.24)	1,5	-	-	-	-	-	1,5	1.050,0	1.575,00
9	Garten-/Grünfläche (60.50/60.60) I	6	-	-	-	-	-	6	2.545,0	15.270,00
10 A	Bäume 11 Stck x (12+80 cm) (45.10a) (11 x 8 x 8 = 705 m ² +I)	6	-	-	-	-	-	6	(1.012,0)	6.072,00
10 B	Bäume 10 Stck x (12+80 cm) (45.10c)	4	-	-	-	-	-	4	(920,0)	3.680,00
	Summe								9.880,0	128.262,00 (93,8%)

Bestand 136.720,00 WE

Planung 128.262,00 WE

Ausgleichsdefizit 8.458,00 WE

Versiegelte Fläche (Pos. 3, 4, 6): 3.965 m² 40,1 %**Differenz zum Bestand: 3.965 m²**

⁸ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Planung - Bewertung des Schutzgutes:

Wertstufe	I *1	0,581 ha	0,581 haWE
Wertstufe	II *2	0,070 ha	0,140 haWE
Wertstufe	III *3	0,039 ha	0,117 haWE
Wertstufe	IV *4	0,172 ha	0,688 haWE
Wertstufe	V *5	0,126ha	0,630 haWE
<u>Summe</u>		0,988 ha	2,156 haWE
<u>Differenz zum Bestand</u>			<u>0,971 haWE</u>

*1 (Pos. 5, 6 und 8 - 705 m² Pos.10 A), *2 (Pos. 10 A: 705 m²), *3 (Pos.7), *4 (Pos. 1 bis 3) , *5 (Pos. 4)

Ein Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben. Es ergibt sich ein rechnerisches **Defizit von 8.458,00 Werteinheiten** für das Schutzgut mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von **8.458 Werteinheiten** für das Schutzgut **Pflanzen-/Tierwelt (0,971 haWE)**, ein Ausgleichsdefizit von **0,595 haWE** für das Schutzgut **Landschaftsbild/Erholung**, ein Ausgleichsdefizit von **0,794 haWE** für das Schutzgut **Klima**, ein Ausgleichsdefizit von **1,036 haWE** für das Schutzgut **Boden** und ein Ausgleichsdefizit von **0,141 haWE** für das Schutzgut **Wasser**.

Fachliche Bewertung (Bestand und Planung, inkl. Minimierung und planinterner Ausgleichsmaßnahmen)

Stufe	Tiere/Pflanzen *1		La.bild/Erholung		Klima / Luft		Boden		Wasser		Bedeutung
	vorher [ha] 0,998	nachher [ha] 0,998	vorher [ha] 0,998	nachher [ha] 0,998	vorher [ha] 0,998	nachher [ha] 0,998	vorher [ha] 0,998	nachher [ha] 0,998	vorher [ha] 0,998	nachher [ha] 0,998	
A₅ V		0,126x5,0									besondere
ab_{4,5}											besondere
B₄ IV	0,163x4,0	0,172x4,0									besondere
bc_{3,5}							0,826x3,5	0,385x3,5			allgemeine
C₃ III	0,825x3,0	0,039x3,0	0,988x3,0	0,591x3,0*4	0,988x3,0	0,591x3,0					allgemeine
cd_{2,5}							0,162x2,5	0,206x2,5			allgemeine
D₂ II		0,070x2,0		(0,397x2,0)*2							geringe
de_{1,5}								0,111x1,5*3	0,760x1,5	0,381x1,5	geringe
E₁ I		0,581x1,0				0,397x1,0*2		0,282x1,0		0,282x1,0	geringe
Kompl. Defizit	136.720 WE 3,127 haW	128.262 WE 2,156 haWE	2,964 haW	2,369 haW	2,964 haW	2,170 haW	3,296 haW	2,260 haW	1,482 haW	1,341 haW	
	8.458 WE = 0,971 haWE		0,595 ha WE		0,794 ha WE		1,036 haWE		0,141 haWE		

*1: Siehe Tabellen A und B! *2: 0,397 ha versiegelt *3: wasserdurchlässige Beläge bzw. seitliche Entwässerung, *4: aufgrund guter Eingrünung

5.2.12 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich die oben aufgeführten Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter.

Die Eingriffe beim Schutzgut „Tier- und Pflanzenwelt“ sowie Boden sind am größten. Durch die Ausweisung des Vorhabens können Lebensräume mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Stufe III) im Umfang von insgesamt ca. 3.965,0 m² neu versiegelt werden.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 8.458 Werteinheiten (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt (0,971 haWE), ein Ausgleichsdefizit von 0,595 haWE für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung, ein Ausgleichsdefizit von 0,794 haWE für das Schutzgut Klima, ein Ausgleichsdefizit von 1,036 haWE für das Schutzgut Boden und ein Ausgleichsdefizit von 0,141 haWE für das Schutzgut Wasser.

Der Ausgleich für die Schutzgüter wird im Rahmen des Ökokontos durch die Aufwertung der Flächen 011 A "Biotpverbund Holchenbach-Obererrheinfeld im OT Rheinbischofsheim" (partieller Ausgleich) hergestellt (Siehe Anlage – Auszug aus „Das Ökokonto in Rheinau“).

5.3 Verwendete Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurde das Bewertungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg⁹ zugrunde gelegt.

5.4 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Nach 2 und 6 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Biotop, Landwirtschaft, Gewerbe und Wohngebiet zu gewährleisten. Insbesondere sind zu überprüfen:

- Erhalt der vorhandenen Feldgehölze (Schutzgut "Flora/Fauna" und "Mensch")
- Erhalt des vorhandenen bachbeleitenden Auewaldes (Schutzgut "Flora/Fauna")
- Lärmemissionen des Gewerbes (Schutzgut "Mensch")
- Funktion der Versickerung / Entwässerung

⁹

vgl. „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

Ebenso wäre die Durchführung der festgesetzten Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen nach 2 und 6 Jahren von der unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen.

5.5 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Die Eingriffe beim Schutzgut „Tier- und Pflanzenwelt“ sowie Boden sind am größten. Durch die Ausweisung des Vorhabens können Lebensräume mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Stufe III) im Umfang von insgesamt ca. 3.965,0 m² neu versiegelt werden.

Es verbleiben Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter, die im Rahmen des Ökokontos durch die Aufwertung der Fläche 011 A "Biotpverbund Holchenbach-Obererrheinfeld im OT Rheinbischofsheim" (partieller Ausgleich) ausgeglichen werden.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des kleinen Baugebietes erfolgt von Nordwesten über eine neue Stichstraße mit einer Wendefläche für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Zusätzlich wird für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Anbindung an den Ortskern über den neuen Weg im Osten hergestellt. Dieser wird in Richtung Süden verlängert und bindet auch die vorhandene Fußgängerbrücke über den Holchenbach an.

Auf die Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen wird in Anbetracht der wenigen zu erschließenden Gebäude teilweise verzichtet.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Straßenbau (Fachbeitrag des Ingenieurbüros Zink)

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 im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Altrheinstraße. Die erforderlichen Leitungen sind in den Planstraßen und gegebenenfalls in den separaten Fußwegen neu zu verlegen.

Entwässerung (Fachbeitrag des Ingenieurbüros Zink)

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.	0,99	ha	100,0	%
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,56	ha	56,6	%
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün und Geh- und Radweg	ca.	0,09	ha	9,1	%
Grünflächen	ca.	0,34	ha	34,3	%
davon Ausgleichsfläche	ca.	0,22	ha		

Geplante Bebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

Einzelhäuser:	10 St. auf	ca. 5.530 m ²
Grundstücksgröße	ca. 470 - 630 m ² (Ø = ca. 550 m ²)	

8 Kostenschätzung

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

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung,

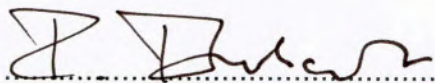
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 05.02.2007 BU-ba
ergänzt 20.03.2007
ergänzt 16.04.2007

Rheinau, den 11. Mai 2007

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer



Bürgermeister


(Oberle)

129Beg06.DOC

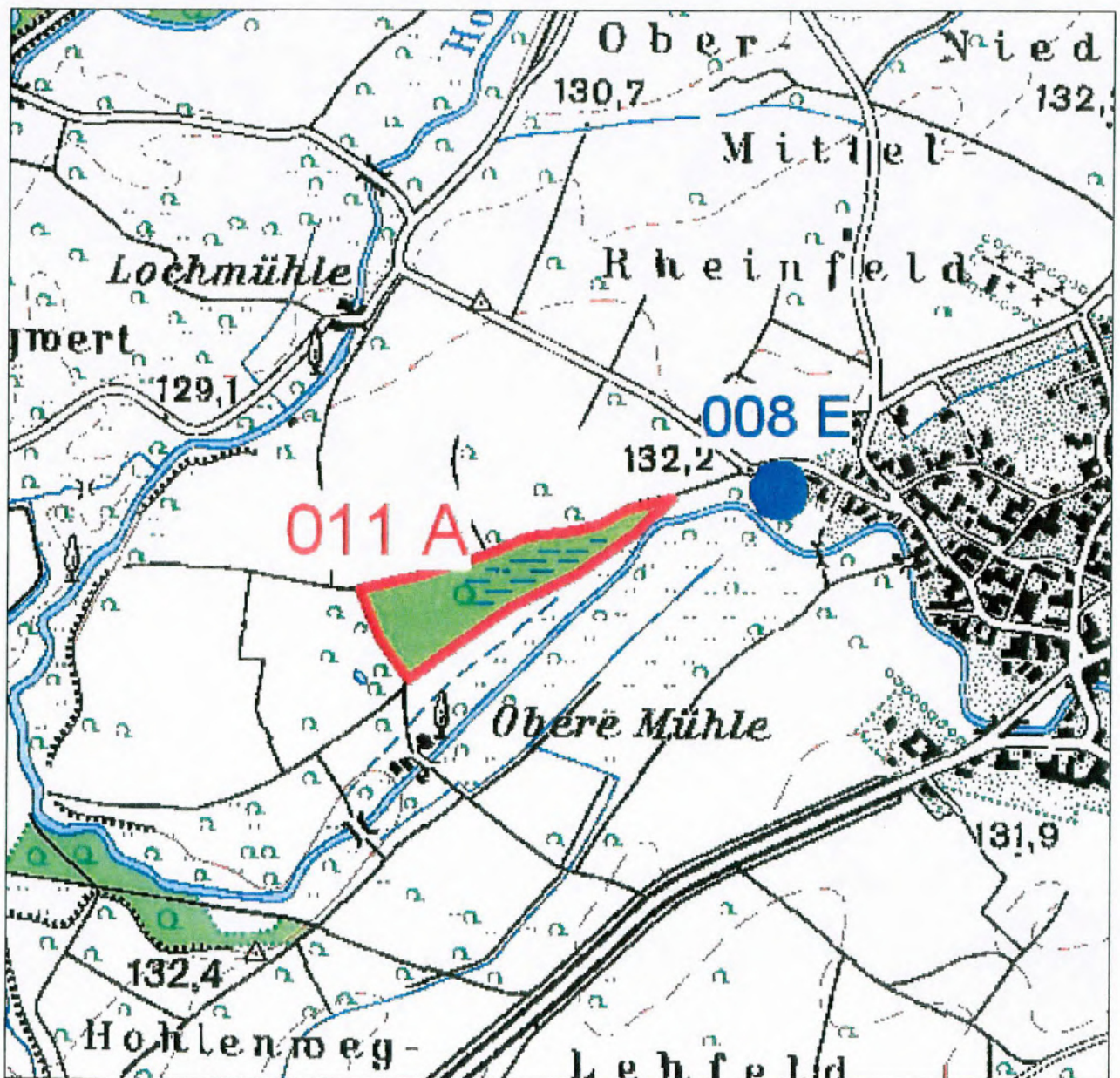
1. Ausgleichsfläche

Lfd. Kataster-Nr.

011 A

- | | | |
|-----|----------------|--------------------------------|
| 1.1 | Gemeinde | Stadt Rheinau |
| 1.2 | Gemarkung | Rheinbischofsheim |
| 1.3 | Lage | westlich von Rheinbischofsheim |
| 1.4 | Flur/Gewann | Mittel-Rheinfeld |
| | Flurstücks-Nr. | 1418, 1420, 1421, 1528 |
| 1.5 | Flächengrösse | 26.455 m ² |

Übersichtskarte



1.6 Ausgangszustand und Bewertung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche war eine ehemalige Kiesgrube, die von Norden her zugeschüttet wurde. Sie wurde vom Kreis als Bauschutt- und Erdaushubdeponie genutzt. So ist davon auszugehen, dass Bauschutt, Erdaushub, aber auch Haus- und Gewerbemüll zur Ablagerung kamen. Es handelt sich also um eine „altlastverdächtige“ Fläche (Stufe: indikative bzw. orientierende Erkundung).

Im Westen auf dem FISTck. 1528 ragt das Biotop 7313-317-2160 „Ehemalige Kiesgrube Oberrheinfeld“ (§ 32 des BnatSchG) in die Ausgleichsfläche 011 A geringfügig hinein (ca. 10 % der Gesamtfläche). Hier ist noch ein Rest der Kiesgrube mit kleinen, durch Gehölze stark beschatteten und inzwischen zugewachsenen Wasserflächen gegeben. Im Hinblick zumindestens auf zum Teil besonnte Wasserflächen ist der partielle Eingriff in die vorhandenen, uferbegleitenden Gehölze sinnvoll.

Nach dem Zuschütten der Kiesgrube bzw. dem Schließen der Deponie des Kreises wurden das FISTck. 1418 in einem Teilbereich von 3135 m², das FISTck. 1420 und 1421 sowie das FISTck. 1528 auf einer Fläche von 3.800 m² (ca. 90 % der Gesamtfläche) mit Gehölzen bepflanzt. Die rasterförmige und kaum vielfältige Anpflanzung auf den FISTck. 1528 und 1418 (Siehe Bild 1) wirkt aufgrund weniger Ausfälle und der gleichmäßigen Bestandsentwicklung relativ unnatürlich und monoton. Belastungen durch Entsorgung von Gartenabfällen, Eutrophierung („Brennesselbestände“) etc. sind festzustellen. Auf dem FISTck. 1418 besteht in einem Teilbereich von ca. 3.100 m² ein Dominanzbestand von Goldruten durchsetzt mit individuellem Gehölzaufwuchs und randlichem, wegbegleitenden Brombeer-Gestrüpp (Siehe Bild 2).

Im Norden, Osten und Süden begrenzen Wirtschaftswege die Ausgleichsfläche, im Westen das zuvor beschriebene Biotop 7313-317-2160.

Bild 1

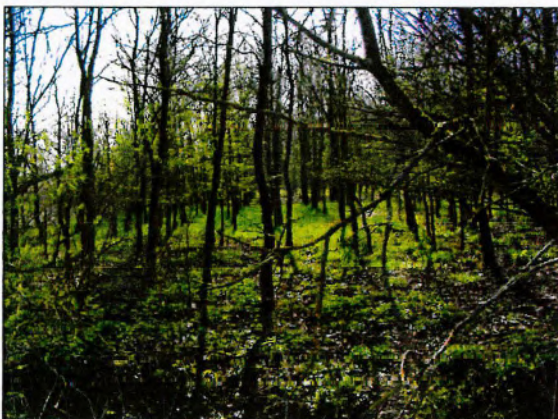


Bild 2



1.7 Aussagen in Naturschutz-Fachplänen und übergeordneten Planungen

Im Westen grenzt das Biotop 7313-317-2160 „Ehemalige Kiesgrube Oberrheinfeld“ (§ 32 des BnatSchG) an die Ausgleichsfläche an (siehe auch Lageplan / Luftbild!). Im Osten liegt nur ein Wirtschaftsweg zwischen der geplanten „inneren Ausgleichsfläche zum Baugbiet Großmühlgarten“ sowie zu dem den Holchenbach begleitenden Auwaldstreifen (Biotop 7313-317-2147 „Holchenbach mit Auwaldstreifen“ (§ 32 des BnatSchG) / FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ (7313-341).

Der den Holchenbach begleitenden Auwaldstreifen verläuft parallel zur Ausgleichsfläche im Süden (max. Abstand 60 m). Im Südwesten an der Oberen Mühle gliedert sich eine Naßwiese (Biotop 7313-317-2161 „Naßwiese an der oberen M“ (§ 32 des BnatSchG)an, die über einige Einzelgehölze eine Verbindung zur Ausgleichsfläche hat.

Im Norden befindet sich das Biotop 7313-317-2148 „Feldgehölze in der Kirchbühn“ (§ 32 des BnatSchG) in einem Abstand von 150 bis 160 m.

1.8 Grundstückseigentümer

Flurstücks-Nr.	Eigentümer	Ansprechpartner
1418	Stadt Rheinau	Herr Mündel
1420	Stadt Rheinau	Herr Mündel
1421	Stadt Rheinau	Herr Mündel
1528	Stadt Rheinau	Herr Mündel

1.9 Nutzungsberechtigter

Flurstücks-Nr.	Nutzer	Nutzung bis
1418	Stadt Rheinau	
1420	Stadt Rheinau	
1421	Stadt Rheinau	
1528	Stadt Rheinau	

1.10 Rechtliche Sicherung der Flächenverfügbarkeit

Grundbucheintrag

2. Ausgleichsmaßnahme

2.1 Ziel der Maßnahme

Herstellen des "Biotpverbundes Holchenbach-Oberrheinfeld"
im OT Rheinbischofsheim



2.2 Beschreibung der Maßnahme

1. *Umwandlung des „aufgeforsteten“, jungen Baumbestandes* (Eiche, Erle, Hainbuche etc.- siehe Bild 3) in einen auewaldähnlichen, vielfältigen Bestand durch bestandsformende Eingriffe in den rasterförmigen Bestand, Auslichtung in Einzelbereichen und partielle Pflanzung von Einzelbäumen (Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Populus alba, Populus canescens, Populus nigra, Prunus padus, Pyrus pyraister, Salix eleagnos, Salix petandra x fragilis, Tilia cordata, Ulmis Hybride ‚Dodoens‘) und Gehölzen (Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra, Salix purpurea, Salix triandra, Salix viminalis, Viburnum lantana, Viburnum opulus). *Freimachen des vorhandenen Grabens* entlang des nördlichen Wirtschaftsweges (Auffangen und Versickern des eutrophierten Wassers aus benachbarten Äckern (über belebter Bodenschicht) / Graben als Abgrenzung). *Förderung des Brombeer-Gestrüppes* in den Randbereichen (Brombeeren als Abgrenzung).
2. *Umwandlung des Dominanzbestandes* in einen Trocken- / Magerrasen durch Abmähen und Abräumen der vorh. Vegetationsschicht, Aufbringen und Einarbeiten von Sand, Düngung mit Kalk und Einsaat . Extensive Pflege durch Schafbeweidung.
3. *Aufwertung des gut strukturierten, jungen Gehölzbestandes* (Birke, Eiche, Erle, Hainbuche, Brombeere, Efeu, Hartriegel, Holunder, Liguster, Schlehe, Schneeball, Weiden, Weißdorn, Wildrose etc.) durch bestandsformende Eingriffe, Auslichtung in wenigen Einzelbereichen und partielle Pflanzung von Einzelbäumen (Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Populus alba, Populus canescens, Populus nigra, Prunus padus, Pyrus pyraister, Salix eleagnos, Salix petandra x fragilis, Tilia cordata, Ulmis Hybride ‚Dodoens‘) und Gehölzen (Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra, Salix purpurea, Salix triandra, Salix viminalis, Viburnum lantana, Viburnum opulus). *Freimachen des vorhandenen Grabens* entlang des nördlichen Wirtschaftsweges (Auffangen und Versickern des eutrophierten Wassers aus benachbarten Äckern (über belebter Bodenschicht) / Graben als Abgrenzung). *Ergänzung des vorhandenen Gehölzsaumes* mit standortgerechten Gehölzen. *Anlage von Steinriegeln* entlang der Wirtschaftswege (Steinriegel als Lebensraum und Abgrenzung). *Bekämpfung von Neophyten* und *Entfernen von nicht standortgerechten Gehölzen*.
4. *Anlage von Steinriegeln* in Teilbereichen entlang der Wirtschaftswege (Steinriegel als Lebensraum und Abgrenzung) – siehe Bild 4.
5. *Anlage von Steinriegeln* in Teilbereichen entlang der Wirtschaftswege (Steinriegel als Lebensraum und Abgrenzung) und *Ergänzung des vorhandenen Gehölzsaumes* mit standortgerechten Gehölzen.
6. Absprache der Maßnahme sowie der Pflegemaßnahmen mit dem örtlichen Forstamt

Bild 3



Bild 4



Weitere künftige Vernetzungsmöglichkeiten (nicht Inhalt der Ausgleichsfläche 011 A):

- A. Vernetzung mit der „inneren“ Ausgleichsfläche des Baugebietes „Großmühlgarten“.
- B. Mögliche Entwicklung weiterer Nasswiesen.
- C. Ergänzung der vorh. Gehölze zur Feldhecke.
- D. Streuobstwiese (Ergänzung der abgängigen Bäume mit „alten“ Obstsorten. Extensive Pfleger
- E. Streuobstwiese (Ergänzung der abgängigen Bäume mit „alten“ Obstsorten. Extensive Pflege.
- F. Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang des Rasenweges

2.3 Voraussichtlicher Zeitpunkt der Zielerreichung

vor dem Eingriffsvorhaben

☒ nach dem Eingriffsvorhaben

Datum/Dauer ①

2.4 Gewährleistungspflichten

①

2.5 Pflege

Pflegemaßnahmen und -intervalle, Bewirtschaftungsauflagen

Pflegemaßnahmen sind mit dem örtlichen Forstamt abzusprechen und durchzuführen.

Durchführende Stelle/Person

Stadt Rheinau

Ansprechpartner

Herr Mündel

2.6 Verbale Bewertung der Maßnahme

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt: Die Aufwertung des vorhandenen, jungen Waldbestandes führt zu einem Lebensraum mit hoher Bedeutung für das Schutzgut. Es ist eine ökologisch hochwertige Ausgleichsfläche zwischen intensiven Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturlä-chen nicht mehr vorkommen bzw. mit einer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Wasser: Trotz Altlast hohe Bedeutung für das Schutzgut als Nutzungsstruktur mit Grundwasserschutzfunktion (Wald).

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung: hohe Bedeutung für das Schutzgut als naturnahes Landschaftselement, das zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes beiträgt und damit die Erholungsfunktion fördert.

Schutzgut Klima: lufthygienisch und bioklimatisch aktive Waldfläche.

Schutzgut Boden: Trotz Altlast mittlere Bedeutung für das Schutzgut als Bereich mit geringer Nutzungsintensität und damit ungestörten Bodenlebens (Oberboden).

2.7 Biotopwertbilanzierung (vgl. Anlage 1 zum Ökokonto)

Biotopwert der Fläche <u>vor</u> Maßnahmendurchführung	720.600 WE
Biotopwert der Fläche <u>nach</u> Maßnahmendurchführung	893.570 WE
Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung	172.970 WE

2.8 Kosten

KOSTENSCHÄTZUNG analog DIN 276

ÖKOKONTO

STADT RHEINAU

„AUSGLEICHSFLÄCHE 011 A“

OT RHEINBISCHOFFSHEIM

(Gesamtfläche: 26.455 m² --- Herstellung durch Fachfirma, Pflege durch Stadt Rheinau (Forstamt), Vereine oder Naturschutzbund)

1. Baustelleneinrichtung / Tagelohn / Unvorhergesehenes pauschal	EUR 1.722,50
2. Trockenrasen (Fläche 2) (Vegetationsschicht mähen und entfernen, Besanden, Kalkung, Einsaat) 3.100 m ² à EUR 3,00	EUR 9.300,00
3. auewaldähnlicher Bestand (Fläche 1, Maßnahme 4+5) (Auslichtung in Einzelbereichen, Totholzbereiche, partielle Pflanzung von Einzelbäumen (25 Stck) und Gehölzen (600 m ²), Freimachen des vorh. Grabens, Anlage von Steinriegeln / Wällen / Gräben etc.) 5.200 m ² à EUR 2,50,00	EUR 13.000,00
4. auewaldähnlicher Bestand (Fläche 3, Maßnahme 4+5) (Auslichtung in Einzelbereichen, Totholzbereiche, partielle Pflanzung von Einzelbäumen (30 Stck) und Gehölzen (800 m ²), Ergänzen des Waldsaumes, Anlage von Steinriegeln / Wällen / Gräben etc.) 15.985 m ² à EUR 1,50	EUR 23.977,50
Nettobausumme	EUR 48.000,00

48.000 € : 26.455 m² = 1,81 €/m²

172.970 WE : 26.455 m² = 6,54 WE / m²

3. Eingriffsvorhaben (vgl. Kontoauszug)

Lfd. Kataster-Nr.

008 E

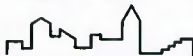
Bebauungsplan „Großmühlgarten“ OT Rheinbischofsheim (8.458 WE « Flora/Fauna » / 0,141 haWE « Boden ») - Teilfläche: 4,9 % - 1.293 m²)

4. Erstellungskontrolle

Die Stadt ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Der ersten Überwachungstermin ist nach Fertigstellung aller Maßnahmen durchzuführen. Danach sind Folgetermine festzulegen. Bei diesen Terminen wäre zu überprüfen, ob die im Ökokonto vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz von Natur/Landschaft durchgeführt und die gewünschten Ergebnisse erzielt wurden.

Die Ergebnisse der Überwachungstermine sowie die eventuell durchzuführenden zusätzlichen Maßnahmen sind schriftlich festzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

5. Sonstiges**5.1 Verweis auf andere Akten****5.2 Bemerkungen****6. Bearbeitung des Dateiblattes****PLANUNGSBÜRO FISCHER**

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

Ansprechpartner

Dipl.-Ing. H.-J. Hartmann

Datum Ersteingabe

16.04.2007

Datum der letzten Änderung

① von der Stadt Rheinau anzugeben

Anlage 1

Biotopwertbilanzierung

Kataster-Nr.: 011 A

Tab. 1: Biotopwert der Fläche vor der Maßnahmendurchführung ¹

1	Dominanzbestand	8	6-8	0,8	-	-	-	6	3.100,0	18.600,00
	(35.30) II									
	(Neophyten 0,8)									
2	auewaldähnlicher Bestand	38	19-53	0,8	0,8	-	-	24	5.200,0	124.800,00
	(52.40/52.50) V									
	(sehr junger Baumbestand									
	(0,8), standortgemäße Wald -									
	flora noch nicht vorhanden									
	(0,8), wenige Arten)									
3	auewaldähnlicher Bestand	38	19-53	1,2	-	-	-	45	2.170,0	97.650,00
	(52.40/52.50) V									
	(alter Baumbestand (1,2)									
4	auewaldähnlicher Bestand	38	19-53	0,8	-	-	-	30	15.985,0	479.550,00
	(52.40/52.50) V									
	(sehr junger Baumbestand									
	(0,8), standortgemäße Wald -									
	flora noch nicht vorhanden)									
	Summe								26.455,0	720.600,00
										(100,0%)

Bewertung des Schutzgutes:

Wertstufe I	0,000 ha	0,0 %
Wertstufe II	0,310 ha	11,7 %
Wertstufe III	0,000 ha	0,0 %
Wertstufe IV	0,000 ha	0,0 %
Wertstufe V	2,336 ha	88,3 %
Summe	2,646 ha	100,0 %

Wertstufe: **hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung**

¹ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Tab. 2: Biotopwert der Fläche nach der Maßnahmendurchführung ²

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert
1	Trocken-/Sandrasen (36.70/36.62) V (Neophyten 0,8)	28	-	-	-	-	-	28	3.100,0	86.800,00
2	auewaldähnlicher Bestand (52.40/52.50) Aufwertung V	38	19-53	-	-	-	-	38	5.200,0	197.600,00
3	auewaldähnlicher Bestand (52.40/52.50) V (alter Baumbestand (1,2))	38	19-53	1,2	-	-	-	45	2.170,0	97.650,00
4	auewaldähnlicher Bestand (52.40/52.50) Aufwertung V	38	19-53	0,8	-	-	-	32	15.985,0	511.520,00
Summe									26.455,0	893.570,00
										(124,0%)

Tab. 3: Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung

Werteinheiten nach Maßnahmendurchführung	893.570 WE
Werteinheiten vor Maßnahmendurchführung	720.600 WE
Aufwertungspotenzial	172.970 WE

164Eco011.doc

² vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Fertigung:**3**.....

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 8

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Großmühlgarten"
der Stadt Rheinau – Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO (nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Die maximale und minimale zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte.

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

2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Gebäudemitte, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

2.2.3 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen anzupassen.

3 Bauweise

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

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind in Teilbereichen Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen. Die Bereiche sind zu begrünen und zu möblieren.

Eine geringfügige Verschiebung des Fußweges am östlichen Rand des Planungsgebietes im Bereich der angrenzenden Grünflächen ist zulässig zur höhenmäßigen Anpassung an das Gelände.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die öffentliche Grünfläche längs des Holchenbaches dient der Sicherung des nach § 32 BNatSchG geschützten Biotops "Holchenbach mit Auwaldstreifen" (7313-317-2147) sowie der Sicherung des 5 m breiten Gewässerstrandstreifens.

Jegliche bauliche Nutzung und Versiegelung der Grünfläche ist unzulässig.

- 7.2 Die private Grünfläche längs des Wirtschaftsweges (Altrheinstraße) dient der Sicherung des vorhandenen Feldgehölzes und der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes.

Jegliche bauliche Nutzung und Versiegelung der Grünfläche ist unzulässig.

- 7.3 Die öffentliche Grünfläche auf dem westlichen Bereich des Flst.Nr. 1422 dient der Sicherung des nach § 32 des BNatSchG geschützten Biotops "Holchenbach mit Auewaldstreifen" (7313-317-2147), des vorhandenen Feldgehölzes und des 5 m breiten Gewässerrandstreifens sowie als Ausgleichsfläche (Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Jegliche bauliche Nutzung und Versiegelung der Grünfläche ist unzulässig.

- 7.4 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Straßenbaumpflanzungen

Entlang der Planstraße A sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 11 Stck. auf den privaten Grundstücksflächen). Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Bedarf sind Nachpflanzungen durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über den Kaufvertrag.

8.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot "Äußere Eingrünung Nordwest"

Die nordwestliche Planungsgebietsgrenze ist mit einheimischen Gehölzen der Größe 100/150 cm anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Die Flächen sind 2-reihig in einer Breite von 3,00 bis 4,00 m mit Gehölzen der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Ausgleichsfläche im Westen“

In der ca. 2.170 m² große Fläche im Westbereich des Bebauungsplanes, die zur Zeit durch eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese, ein wegbegleitendes Feldgehölz und den bachbegleitenden Auewaldstreifen bestimmt wird, sind folgende Elemente anzulegen:

- Altarm/Altwasser (13.30)
- Auewald (52.40) – Bepflanzung mit Silberweiden
- wirtschaftswegbegleitende Einzelbäume (45.10-45.30c) – 10 Stck.
- vernässter Wiesenbereich (Versickerungsmulde) mit Schilf (33.30/34.50)

8.4 Dachbegrünungen

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

9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Erhalt von standortgerechten Gehölzen/Einzelbäumen – Feldhecke

Der vorhandene Gehölzbestand auf privaten Grundstücksflächen an der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze ist bis auf die Flächen, die für die Erschließung des Baugebietes (ca. 8,50 m Breite) und eines privaten Grundstückes gebraucht werden, soweit es sich um standortgerechte Bäume und Sträucher handelt, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

9.2 Erhalt von standortgerechten Gehölzen/Einzelbäumen - Auwaldstreifen

Der vorhandene Gehölzbestand am Holchenbach (Auwaldstreifen) ist Dauer zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der ca. 2.170 m² große Fläche im Westbereich des Bebauungsplanes, die zur Zeit durch eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese, ein wegbegleitendes Feldgehölz und den bachbegleitenden Auwaldstreifen bestimmt wird, sind folgende Elemente anzulegen:

- Altarm/Altwasser (13.30)¹
- Auwald (52.40) – Bepflanzung mit Silberweiden
- wirtschaftswegbegleitende Einzelbäume (45.10-45.30c) – 10 Stck.
- vernässter Wiesenbereich (Versickerungsmulde) mit Schilf (33.30/34.50)

¹ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

11 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind grundsätzlich mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen (Straßen) aufzuschütten.

Diese Geländeauffüllung kann mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen, um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen (Grünflächen, Grenze des Planungsgebietes) ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen.

Die Baugrundstücke müssen nur bis zu den zur Grünfläche längs des Holchenbachs bzw. zu den Nachbargrundstücken im Norden orientierten Baugrenzen auf das Straßenniveau aufgeschüttet werden. Der Abstand zwischen Böschungsoberkante und Außenwand muss jedoch min. 2,0 m betragen.

Nach Norden zu den bebauten Grundstücken ist am Fuß dieser Böschung von den Grundstückseigentümern eine Mulde (Breite: min. 0,50 m, Tiefe: max. 0,15 m) anzulegen, um dauerhaft das anfallende Oberflächenwasser abzufangen (s. Schemaeintrag im Plan).

12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Bezüglich der Höhelage der Straße und dem höhenmäßigen Anschluss der angrenzenden privaten Baugrundstücke ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros zu beachten.

13 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Wendefläche sind die im Plan gekennzeichneten Freihalteflächen von 1 m für den Überhang von Fahrzeugen (LKW/Müllsammel-fahrzeuge etc.) von jeglicher baulichen Nutzung über 0,15 m Höhe freizuhalten.

14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermehrung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Passiver Schallschutz

Auf den beiden nördlichsten Grundstücken im WA² dürfen in die Außenwände keine zu öffnenden Fenster oder Fenstertüren eingebaut werden, wenn es sich um schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können, z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume) handelt und diese zur Bäckerei hin orientiert sind.

Die Frischluftzufuhr in diesen Räumen ist durch eine Schalldämmlüftung zu gewährleisten.

15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung Ziff. 8.1, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Anlage der Verkehrsflächen** entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 8.2 - 8.4 und 10 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 8.458 Werteinheiten für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt (0,971 haWE), ein Ausgleichsdefizit von 0,595 haWE für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung, ein Ausgleichsdefizit von 0,794 haWE für das Schutzgut Klima, ein Ausgleichsdefizit von 1,036 haWE für das Schutzgut Boden und ein Ausgleichsdefizit von 0,141 haWE für das Schutzgut Wasser.

Der Ausgleich für die Defizite durch die Eingriffe in die Schutzgüter wird im Rahmen des Ökokontos durch die Aufwertung der Fläche 011 A "Biotpverbund Holchenbach-Obererrheinfeld im OT Rheinbischofsheim" (partieller Ausgleich) hergestellt.

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

16 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum*	- Kastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Eßkastanie
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne

Heimische Sträucher

Corylus avellana ^o	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig.

Bei den mit ^o gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um "allergene Pflanzen".

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

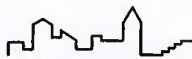
Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 05.02.2007 BU-ba
ergänzt 20.03.2007
ergänzt 16.04.2007

Rheinau, den 11. Mai 2007

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

129Pla05.doc



Bürgermeister

(Oberle)

Fertigung:³.....

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

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Großmühlgarten" der Stadt Rheinau - Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind jedoch zulässig.

1.2 Dachgestaltung

*typisch zu unbeschränkt, hier: + minus PD
aber FD nicht (→ s. Ziffer 1.2.2)*

1.2.1 Für die Hauptbaukörper sind alle Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, versetzte Pultdächer, Tonnendach 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.

ganz § 31(4) BaugB
Für untergeordnete Gebäudeteile und Pultdächer können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden.

Welsche + minus PD

Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

1.2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

1.2.4 Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- 1.2.6 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

1.3 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 2.2 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn bzw. Gelände zulässig.
- 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Baugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen ist das Gelände im Verhältnis 1 : 1,5 (und flacher) abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.

Freiburg, den 05.02.2007 BU-ba
ergänzt 16.04.2007

Rheinau, den 11. Mai 2007

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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


.....

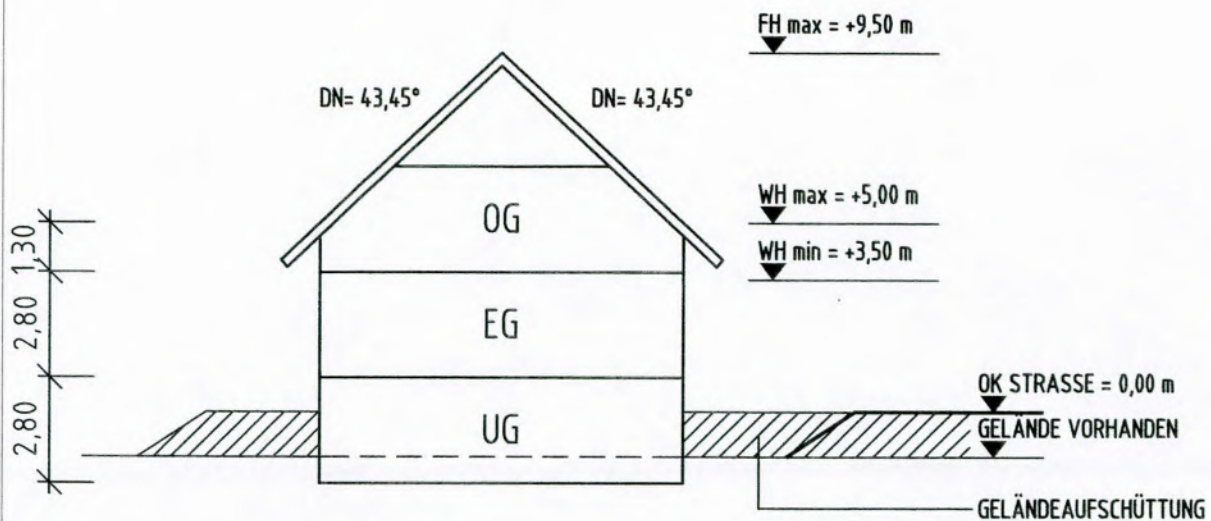
Planer



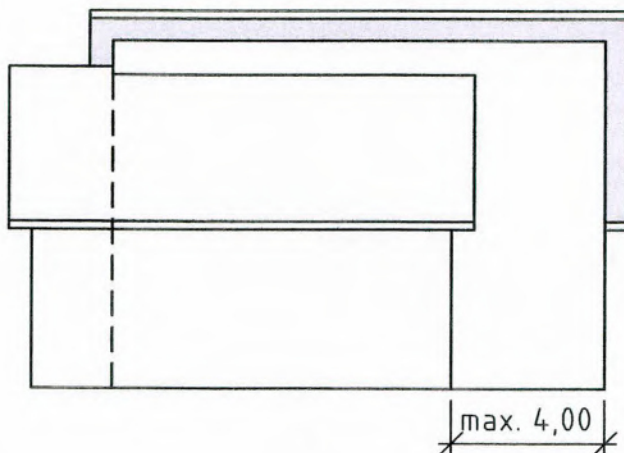
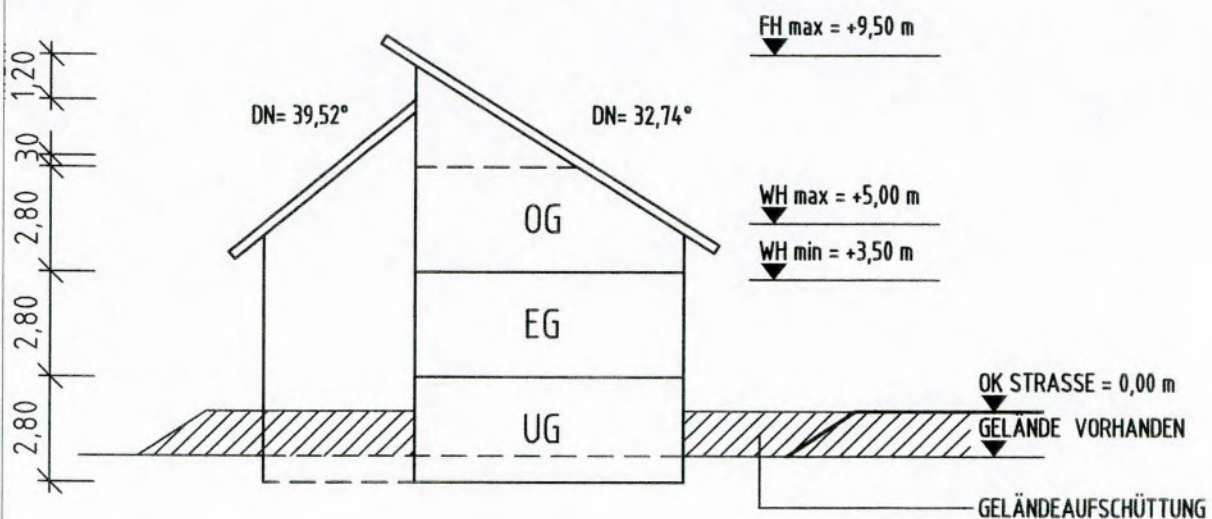
Bürgermeister


.....
(Oberle)

SCHEMASCHNITT M. 1: 200 -SD-



SCHEMASCHNITT M. 1: 200 -VPD- VERSETZTE PULTDÄCHER



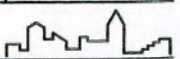
STADT RHEINAU - OT. RHEINBISCHOFSCHEIM

PROJEKT:
BEBAUUNGSPLAN "GROßMÜHLGARTEN"
SCHEMASCHNITTE

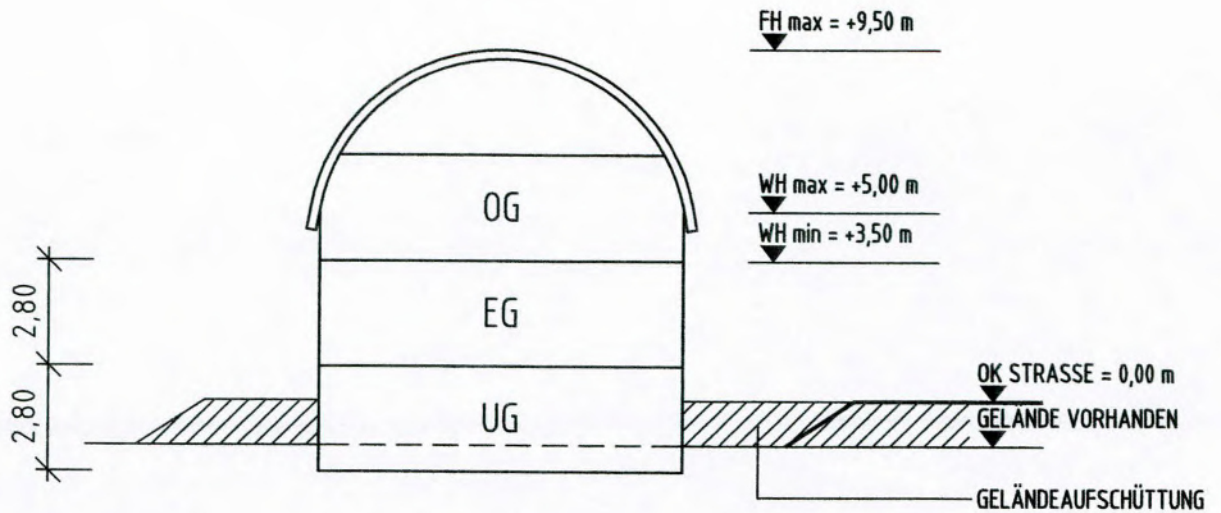
DATUM:	GEÄND.:	PLANGR: DIN A4	ANLAGE:
PROJ NR.: 0906129			FERTIGUNG:
BEARB.: BU/BLE		DATE:	MAßST.: 1: 200

PLANUNGSBÜRO FISCHER

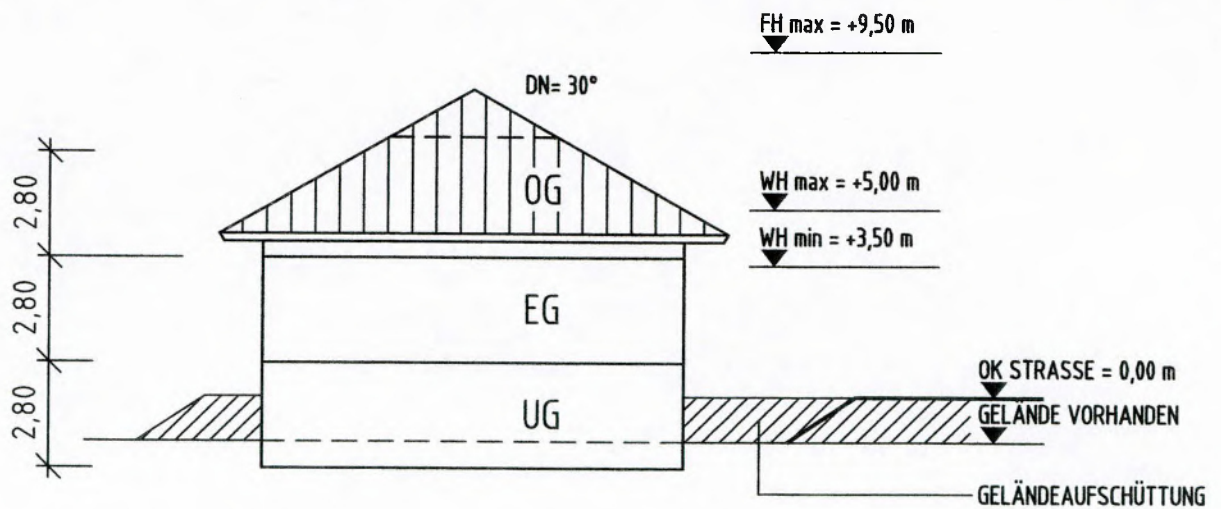
79100 FREIBURG , GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24


Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

SCHEMASCHNITT - TD- TONNENDACH



SCHEMASCHNITT - WD- WALMDACH



STADT RHEINAU - OT. RHEINBISCHOFSCHEIM

PROJEKT:
BEBAUUNGSPLAN "GROßMÜHLGARTEN"
SCHEMASCHNITT

DATUM:
PROJ NR.: 0906129
BEARB.: BU/BLE

GEÄND.:

PLANGR: DIN A4

DATE:

ANLAGE:
FERTIGUNG:
MAßST.: 1: 200

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

Fertigung:³.....

Anlage:5

Blatt:1 - 5

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Großmühlgarten"

der Stadt Rheinau – Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

1 Erschließungsmaßnahmen

In der Altrheinstraße (Südseite) liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Ebenso ist die Süwag Netzservice GmbH über geplante Erschließungsmaßnahmen möglichst frühzeitig zu informieren.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend Großmühlgartend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

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

Eine aktuelle Auswertung aus der Grundwasserdatenbank durch das Regierungspräsidium Freiburg – Abt. Umwelt ergab folgende Werte:

Mittlerer Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle 120/113-6: 128,64 m +NN. Maximaler Grundwasserstand an dieser Messstelle: 129,78 m +NN am 30.05.1983 (s. Anlagen).

Da der maximale Grundwasserstand ein Montagswert darstellt und die Ableitung für die Grundwasserdatenbank nur einmal wöchentlich erfolgt, ist es möglich, dass evtl. Grundwasserspitzenwerte zeitlich zwischen den Montagswerten liegen und noch höher sind.

Die Höhe der Altrheinstraße liegt im Anschlussbereich der Planstraße A bei ca. 131,80 m +NN. Zur Wendefläche hin sind für die Stichstraße Auffüllungen bis auf ca. 131,40 m +NN geplant, d.h. auch die Auffüllungen der privaten Grundstücke liegen bei ca. 0,65 – 1,10 m, da diese an das Straßenniveau anzupassen sind.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs). Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

6 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

7 Regenwasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, wird soweit möglich über das neu aufzubauende Leitungsnetz in den Planstraßen dem Holchenbach zugeführt.

Insofern Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise beschichteten Kupfer, Zink oder Blei gedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

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

9 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

10 Niedrigenergiebauweise

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

11 Stromversorgung

Verkabelung:

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.

Hinweise der Süwag Netzservice GmbH:

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Wird das Neubaugebiet Ihrerseits endausgebaut, werden wir unsere Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke legen. Diese Kabelringe stehen unter Spannung.

Straßenbeleuchtung:

Bei den Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten gibt die StVO folgende Sicherheitsabstände vor:

Oberer Sicherheitsraum: Die erforderliche Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m.

Seitlicher Sicherheitsraum: Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig mitzuteilen.

12 Baugrund – Geotechnik

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Auenlehm und Hochflutsanden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem geringen Grundwasserflurabstand ist zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

13 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt noch verwendet oder versickert werden kann, ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

§ 17 TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser oder Wasser für Lebensmittelbetriebe mit der Beschaffenheit von Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Die DIN 1988 beinhaltet technische Bestimmungen für Bau und Betrieb von Trinkwasser-Leitungsanlagen in Grundstücken.

14 Erdwärmesonden

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist mit Beeinträchtigungen des Grundwassers bis in das angegebene Niveau von 45 m NN nicht zu rechnen. Sollten die Erdwärmesonden weiter in die Tiefe reichen, so ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

15 Landwirtschaft

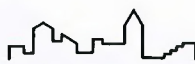
Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft weist darauf hin, dass im nordwestlichen Bereich, angrenzend an das Baugebiet und nur getrennt durch die ca. 8 m breite Altrheinstraße, intensiver Ackerbau unter Verwendung von Pflanzenschutzmitteln (PSM) betrieben wird. Mit einer Abdrift von PSM in Richtung Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft zu rechnen. Zur Verhinderung von Emissionskonflikten regen wir daher an, in diesem Bereich einen Abschirmstreifen von 10 m Breite vorzusehen (Breite Altrheinstraße plus zusätzlich 2 m). Der Pflanzstreifen ist mit Gebüsch zu bepflanzen.

Gemäß der Anregung des Amtes für Landwirtschaft und zur äußeren Eingrünung wird ein Pflanzstreifen von ca. 3 bzw. 4 m Breite ausgewiesen. Damit ergibt sich eine Gesamtbreite des Abschirmstreifens von ca. 11 bzw. 12 m.

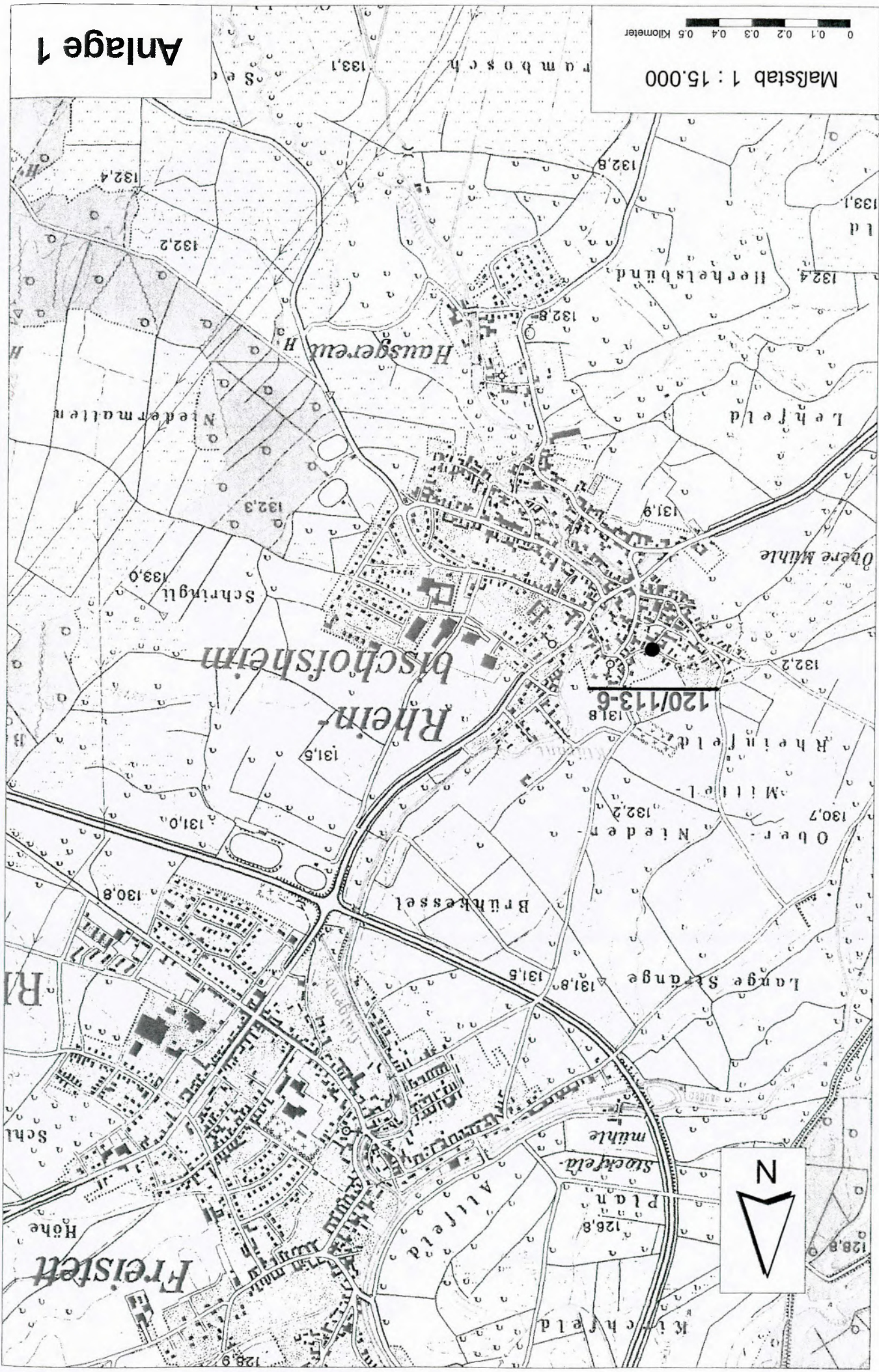
Das Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt, weist darauf hin, dass es auch zu Belästigungen durch geruchliche Wahrnehmungen von Pflanzenschutzmitteln und durch sichtbare Abdrift von den landwirtschaftlichen Flächen im Norden kommen kann.

Freiburg, den 05.02.2007 BU-ba (129Hin05.doc)
ergänzt 16.04.2007

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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



Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

erstellt am 09.11.2006 10:40

Parameter: Grundwasserstand [m+NN]

Liste aller Selektionskriterien

Messstellenmappe:	2006-11-09-Wo-120/113-6
Zeitraum:	01.01.1900 - 31.10.2006
Zeitfenster:	
Stichtag:	
Parameter:	Abstich
Messwerttyp:	Grundwasserstand (Montags- und Einzelwerte)
Vertrauensklasse:	vertrauenswürdig
Prüfvermerk:	
Bearbeitungsvermerk:	
Hinweis:	
Beeinflussung:	

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

Parameter: Grundwasserstand [m+NN]
 Messstellenmappe: 2006-11-09-Wo-120/113-6
 Zeitraum: 01.01.1900 - 31.10.2006
 Zeitfenster:

MST	Messstellenbezeichnung							
120/113-6	SBR 3568, RHEINAU-RHEINBISCHOFHEIM							
Rechtswert	Hochwert	Top. Karte	Gemeinde	Bauform	Filteranzahl	Filterunterkante [m]	Filteroberkante [m]	Ausbautiefe [m]
3420790,00	5391280,00	7313	Rheinau, Stadt	Schachtbrunnen	0			10,00
Geländehöhe [m]		aktuelle Messpunktbezeichnung				aktuelle Messpunkthöhe [m]		Datum aktuelle Messpunkthöhe
132,60		SBR 3568, RHEINAU-RHEINBISCHOFHEIM				132,63		07.01.1969

	WINTER						SOMMER						Halbjahr		JAHR					
Jahr	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Win	Som	Datum	N	M	H	Datum	H - N
1969			128,48	128,69	128,91	128,86	129,06	128,97	128,80	128,62	128,66	128,24	128,74	128,73	27.10.1969	128,13	128,74	129,13	05.05.1969	1,00
1970	128,02	128,20	128,24	128,98	129,06	129,07	129,42	129,14	129,08	128,85	128,66	128,48	128,60	128,94	17.11.1969	127,95	128,77	129,68	19.05.1970	1,73
1971	128,39	128,40	128,16	128,16	128,09	128,18	128,24	128,38	128,47	128,50	128,48	128,04	128,23	128,35	25.10.1971	128,01	128,29	128,53	05.07.1971	0,52
1972	127,90	127,95	127,85	127,82	127,75	127,85	128,06	128,26	128,34	128,29	128,18	127,96	127,86	128,18	27.03.1972	127,73	128,02	128,35	17.07.1972	0,62
1973	128,05	128,42	128,16	128,04	128,11	128,13	128,48	128,44	128,40	128,33	128,17	128,13	128,15	128,32	13.11.1972	127,87	128,24	128,55	21.05.1973	0,68
1974	128,16	128,38	128,47	128,52	128,47	128,46	128,34	128,32	128,50	128,50	128,60	128,74	128,41	128,50	19.11.1973	128,12	128,46	128,88	28.10.1974	0,76
1975	128,96	129,09	129,05	129,02	128,83	128,80	128,76	128,78	128,89	128,82	128,89	128,90	128,96	128,84	16.06.1975	128,72	128,90	129,13	23.12.1974	0,41
1976	128,87	128,96	128,85	128,90	128,78	128,66	128,66	128,68	128,64	128,60	128,61	128,63	128,84	128,63	04.10.1976	128,53	128,74	129,07	08.12.1975	0,54
1977	128,65	128,71	128,71	129,08	128,96	128,78	128,69	128,73	128,80	128,79	128,74	128,64	128,80	128,73	02.11.1976	128,63	128,76	129,18	28.02.1977	0,55
1978	128,79	128,91	128,91	128,92	128,97	128,91	128,97	129,10	128,96	128,88	128,81	128,71	128,90	128,90	09.10.1978	128,70	128,90	129,64	29.05.1978	0,94
1979	128,68	128,69	128,75	129,17	129,06	128,95	128,77	128,71	128,59	128,61	128,61	128,52	128,88	128,63	29.10.1979	128,49	128,76	129,33	12.02.1979	0,84
1980	128,58	128,69	128,69	128,87	128,70	128,64	128,63	128,71	129,08	129,04	128,85	128,90	128,70	128,86	05.11.1979	128,50	128,78	129,15	28.07.1980	0,65
1981	128,87	128,87	128,99	128,96	128,79	128,70	128,65	128,73	128,73	128,71	128,64	128,75	128,86	128,70	25.05.1981	128,60	128,78	129,04	09.02.1981	0,44
1982	128,82	129,28	129,29	129,21	128,80	128,71	128,65	128,66	128,76	128,73	128,67	128,91	129,00	128,73	07.06.1982	128,60	128,86	129,48	04.01.1982	0,88
1983	129,03	129,13	129,07	128,92	128,89	129,32	129,18	129,18	128,88	128,69	128,59	128,53	129,06	128,84	31.10.1983	128,51	128,95	129,78	30.05.1983	1,27
1984	128,49	128,48	128,54	128,73	128,70	128,58	128,56	128,78	128,62	128,60	128,65	128,74	128,58	128,66	19.12.1983	128,44	128,62	128,83	11.08.1984	0,39
1985	128,58	128,71	128,69	128,82	128,66	128,51	128,57	128,77	128,70	128,61	128,41	128,17	128,66	128,54	21.10.1985	128,05	128,60	128,87	04.02.1985	0,82
1986	128,24	128,36	128,77	128,76	128,64	128,79	128,86	128,79	128,69	128,60	128,76	128,75	128,59	128,74	04.11.1985	128,13	128,67	128,98	05.05.1986	0,85
1987	128,93	128,77	128,95	128,75	128,88	128,76	128,72	129,00	129,32	128,97	128,76	128,63	128,84	128,91	12.10.1987	128,57	128,67	129,50	13.07.1987	0,93
1988	128,69	128,75	128,70	128,77	129,06	129,03	128,71	128,74	128,64	128,58	128,62	128,71	128,82	128,67	03.10.1988	128,53	128,74	129,34	28.03.1988	0,81

Grundwassermessnetz Baden-Württemberg

Haupttabelle

Parameter: Grundwasserstand [m+NN]

Messstellenmappe: 2006-11-09-Wo-120/113-6

Zeitraum: 01.01.1900 - 31.10.2006

Zeitfenster:

Jahr	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Win	Som	Datum	N	M	H	Datum	H - N
1989	128,76	129,06	128,81	128,60	128,70	128,80	128,84	128,64	128,54	128,46	128,43	128,40	128,79	128,56	09.10.1989	128,35	128,67	129,19	19.12.1988	0,84
1990	128,46	128,45	128,57	128,61	128,70	128,57	128,52	128,52	128,57	128,44	128,36	128,42	128,56	128,47	17.09.1990	128,28	128,52	128,76	05.03.1990	0,48
1991	128,51	128,74	128,97	128,67	128,58	128,57	128,48	128,45	128,51	128,60	128,43	128,50	128,67	128,48	09.09.1991	128,40	128,58	129,06	07.01.1991	0,66
1992	128,60	128,67	128,75	128,77	128,84	128,86	128,68	128,56	128,58	128,51	128,47	128,39	128,75	128,53	19.10.1992	128,37	128,64	128,97	30.03.1992	0,60
1993	128,54	128,72	128,61	128,63	128,54	128,48	128,43	128,44	128,48	128,57	128,83	128,58	128,58	128,55	14.06.1993	128,39	128,57	129,01	06.09.1993	0,62
1994	128,61	128,66	128,85	129,01	128,90	128,86	128,74	128,76	128,80	128,61	128,50	128,41	128,81	128,63	03.10.1994	128,38	128,72	129,06	21.02.1994	0,68
1995	128,46	128,50	128,67	129,06	129,03	128,90	128,78	128,90	128,73	128,68	128,53	128,49	128,77	128,69	07.11.1994	128,44	128,72	129,13	27.02.1995	0,69
1996	128,56	128,54	128,60	128,55	128,63	128,54	128,50	128,65	128,57	128,62	128,54	128,45	128,57	128,56	14.10.1996	128,40	128,56	128,73	04.03.1996	0,33
1997	128,59	128,83	128,64	128,69	128,78	128,58	128,55	128,55	128,71	128,68	128,54	128,30	128,69	128,56	27.10.1997	128,27	128,62	128,93	10.03.1997	0,66
1998	128,30	128,44	128,67	128,58	128,65	128,65	128,67	128,53	128,51	128,54	128,44	128,35	128,55	128,51	03.11.1997	128,27	128,53	128,82	05.01.1998	0,55
1999	128,82	128,72	128,64	128,73	128,96	128,78							128,78		02.11.1998	128,56	128,78	129,12	15.03.1999	0,56
2000												128,49		128,49	23.10.2000	128,43	128,49	128,58	02.10.2000	0,15
2001	128,65	128,63	128,72	128,75	129,00	128,95	128,75	128,62	128,56	128,55		128,53	128,79	128,60	09.07.2001	128,48	128,70	129,27	19.03.2001	0,79
2002	128,60	128,79	128,80	128,82	128,99	128,69	128,83	128,66	128,57	128,64	128,53	128,44	128,78	128,61	07.10.2002	128,35	128,69	129,10	04.03.2002	0,75
2003	128,85	128,90	128,68		128,74	128,35	128,31	128,39	128,46	128,42	128,28	128,24	128,75	128,35	14.04.2003	127,78	128,53	129,01	25.11.2002	1,23
2004	128,26	128,29	128,44	128,63	128,50	128,48	128,43	128,44	128,40	128,52	128,45	128,42	128,43	128,45	10.11.2003	128,21	128,44	128,67	16.02.2004	0,46
2005	128,59	128,54	128,58	128,73	128,74	128,80	128,75	128,58	128,51	128,53	128,48	128,34	128,66	128,53	24.10.2005	128,30	128,59	128,92	25.04.2005	0,62
2006	128,32	128,32	128,36	128,34	128,59	128,68	128,58	128,59					128,43	128,58	19.12.2005	128,29	128,47	128,72	17.04.2006	0,43
1969 /																				
2006	128,56	128,65	128,67	128,73	128,73	128,68	128,66	128,67	128,67	128,62	128,56	128,50	128,67	128,61	27.03.1972	127,73	128,64	129,78	30.05.1983	2,05

Fertigung:.....**3**.....

Anlage:.....6.....

Blatt:.....1 - 2

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Großmühlgarten"

und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau - Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Grundlagen für die Errichtung von 10 Einzelhäusern am südöstlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim geschaffen.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- Das Gelände wird zum Schutz vor Hochwasser aufgefüllt.
- Die nördlich gelegene Bäckerei wurde auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens bei der Planung berücksichtigt
- Die Bebauung wurde von dem baumbestandenen Ufer abgerückt. Der Baumbestand wird erhalten.
- Zur äußeren Eingrünung wurden Grünflächen ausgewiesen.
- Zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen wurden umfangreiche Grünflächen im Planungsgebiet im Anschluss an die Bauflächen ausgewiesen.
- Versickerungsmöglichkeiten/Rückhaltemöglichkeiten wurden im Gebiet eingeplant.
- Die Verbindung über die vorhandene Brücke wird gesichert.
- Durch Grünflächen und Pflanzgebote wurde die äußere Eingrünung des exponiert liegenden Baugebietes dauerhaft gesichert.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Natur- und Landschaftsschutz

Vom Landratsamt, Amt für Umweltschutz, wurden ergänzend Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes gefordert:

- Der Ausgleich wird im Rahmen des Ökokontos durch die Aufwertung westlich angrenzender Flächen (Biotopverbund Holchenbach-Obererrheinfeld) hergestellt.

- Vom Landratsamt, Amt für Umweltschutz, wurde eine Vergrößerung des Abstandes zum Holchenbach gefordert.

- Die Abstände wurden vergrößert und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit wird der Uferbewuchs wirksam geschützt.

- Vom Landratsamt, Amt für Landwirtschaft, wurde ein Immissionsschutzstreifen längs der Altrheinstraße gefordert.

- Es wurde ein Pflanzstreifen mit Grünfläche ausgewiesen, der in Verbindung mit der Straße ausreichende Abstände sichert.

- Vom Landratsamt, Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz und der IHK wurden schalltechnische Untersuchungen gefordert, auf deren Grundlage sichergestellt werden kann, dass die nördlich an das Gebiet grenzende Bäckerei nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

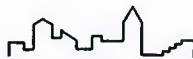
- Für die 2 nördlich gelegenen Grundstücke wurden Festsetzungen getroffen, die eine unzulässige Lärm-Beeinträchtigung der Wohnnutzung vermeiden. Dabei wurde auch die Baugrenze zurückgenommen.

Durch die Ausweisung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandes werden 10 Baugrundstücke bereitgestellt, die das Angebot an attraktiven ortskernnahen Wohnungen verbessern.

Freiburg, den 16.04.2007 BU-ba

Rheinau, den 11. Mai 2007

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....

Planer



.....
(Oberle)
Bürgermeister, Stadt Rheinau

129Erk01.DOC



STADT RHEINAU-RHEINBISCHOFSEIM
BEBAUUNGSPLAN
"GROßMÜHLGARTEN"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

ORIGINAL-MAßSTAB : 1 : 5000

0 25 50 75 100

PLAN NR.:

DATUM: 06.06.2006

GEÄNDERT: 16.04.2007

FERTIGUNG:

3

PROJ. NR.: 0906129

BEARB.: BU/BLE

ANLAGE:

BLATT:

STADT RHEINAU

Amtliches Mitteilungsblatt

Herausgeber:

Bürgermeisteramt Rheinau, Telefon 07844/400-0

Verantwortlich für den amtlichen Teil:

Der Bürgermeister der Stadt Rheinau

für den übrigen Inhalt:

Firma Roland Felder GmbH, Rheinau-Honau

Druck:

Roland Felder GmbH, 77866 Rheinau-Honau

Telefon 07844/9926-0

Das Mitteilungsblatt erscheint wöchentlich einmal

Nr. 19 Freitag, den 11. Mai 2007 33. Jahrgang

Amtliche Bekanntmachungen

Einweihung Besucherzentrum Fischtreppe Grenzüberschreitendes Fest am Rheinübergang Rheinau / Gambsheim

Programm:

Beginn am

Samstag, 19. Mai, 14.00 Uhr - 02.00 Uhr

Sonntag, 20. Mai, 9.00 Uhr - 18.00 Uhr

10.00 Uhr ökumenischer Gottesdienst

16.30 Uhr Abschlussveranstaltung mit Roger Siffer

über beide Tage:

- Musik / Konzerte
- Unterhaltungsprogramm
- Bewirtung durch die Vereine
- Kinderbetreuung
- Besichtigung Besucherzentrum Fischtreppe
- Ausstellungen
- Eintritt frei !

Dazu laden wir herzlich ein.

**Meinhard Oberle
Bürgermeister
Stadt Rheinau**

**Hubert Hoffman
Maire
Gambsheim**

Der Rheinübergang Gambsheim/Rheinau ist aufgrund des grenzüberschreitenden Festes in der Zeit vom 19. Mai 2007, 8.00 Uhr bis 20. Mai 2007, 20.00 Uhr vollgesperrt.

Die örtliche Umleitung wird ausgeschildert.

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes "L 87 - West" im Stadtteil Freistett

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2007 den Bebauungsplan "L 87 - West" im Stadtteil Freistett als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet

umfasst ca. 11,0 ha. Es liegt abgesetzt von den Wohngebieten in Freistett westlich der L 87 und wird begrenzt im Norden und Westen durch die vorhandenen Waldflächen, im Osten durch die Trasse der L 87, die im Bereich des geplanten Kreisverkehrs in das Planungsgebiet einbezogen ist. Im Süden wurde die Abgrenzung etwa auf Höhe der abknickenden Ölförderung vorgenommen, sodass als Industrieflächen ca. 7,0 ha verbleiben.

Im Einzelnen werden Teilflächen der Flst.Nrn. 5969, 5968 (Weg), 5967, 5957 (Weg längs der L 87) mit einbezogen sowie Teilflächen der Flst.Nrn. 5863 (L 87), 5938, 5953, 5942 (Grünflächen) und 5950/2 (Am Glockenloch).

Maßgeblich ist der Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2007.

Der Bebauungsplan "L 87 - West" des Stadtteils Freistett tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung bei der Bauverwaltung der Stadt Rheinau, Rheinstraße 46, Rathaus II, Zimmer 109, Herr Karl, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Jeder kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Beschlussfassung der Satzung können gemäß § 4 Abs. 4 und 5 GemO innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden.

Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Rheinau, den 11.05.2007

Meinhard Oberle
Bürgermeister

- Siehe Lageplan Nr. 1 -

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Großmühlgarten" im Stadtteil Rheinbischofsheim

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2007 den Bebauungsplan "Großmühlgarten" im Stadtteil Rheinbischofsheim als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet

umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha. Es wird begrenzt im Norden durch die bebauten Flst.Nrn. 105 und 106 und die Altrheinstraße, im Süden durch den Holchenbach, im Osten durch das unbebaute Flst.Nr. 1422/2.

Einbezogen wurden somit die Flst.Nrn. 1422/3 und 1422.

Maßgeblich ist der Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2007.

Auch wurde für den naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1421 mit einbezogen. Hierzu maßgebend ist der Plan Biotopverbund Holchenbach - Oberhainfeld vom 26.04.2007

Der Bebauungsplan "Großmühlgarten" des Stadtteils Rheinbischofsheim tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung bei der Bauverwaltung der Stadt Rheinau, Rheinstraße 46, Rathaus II, Zimmer 109, Herr Karl, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Jeder kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Beschlussfassung der Satzung können gemäß § 4 Abs. 4 und 5 GemO innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden.

Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Rheinau, den 11.05.2007

Meinhard Oberle
Bürgermeister

- Siehe Lageplan Nr. 2 a und 2 b ! -

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "Götzenbühn" 2. Änderung und Erweiterung im Stadtteil Hausgereut

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2007 den Bebauungsplanentwurf "Götzenbühn" 2. Änderung und Erweiterung und den Entwurf der mit ihm zusammen aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB gebilligt sowie dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Für den Planbereich ist das Plankonzept vom 23.04.2007 maßgebend.

Abgrenzung des Plangebietes:

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 0,6 ha. Dabei umfasst die Änderungsfläche ca. 5.300 m², die Erweiterung ca. 530 m². Das Planungsgebiet umfasst somit die Flst.-Nrn. 49 und 44/1. Südlich dieser Grundstücke wurden als Erweiterungsfläche einbezogen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 44, 45, 46 und 47 mit insgesamt ca. 530 m². Diese Teilflächen wurden bereits mit dem Flst.Nr. 49 verschmolzen.

Die genaue Abgrenzung ist im Zeichnerischen Teil dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung:

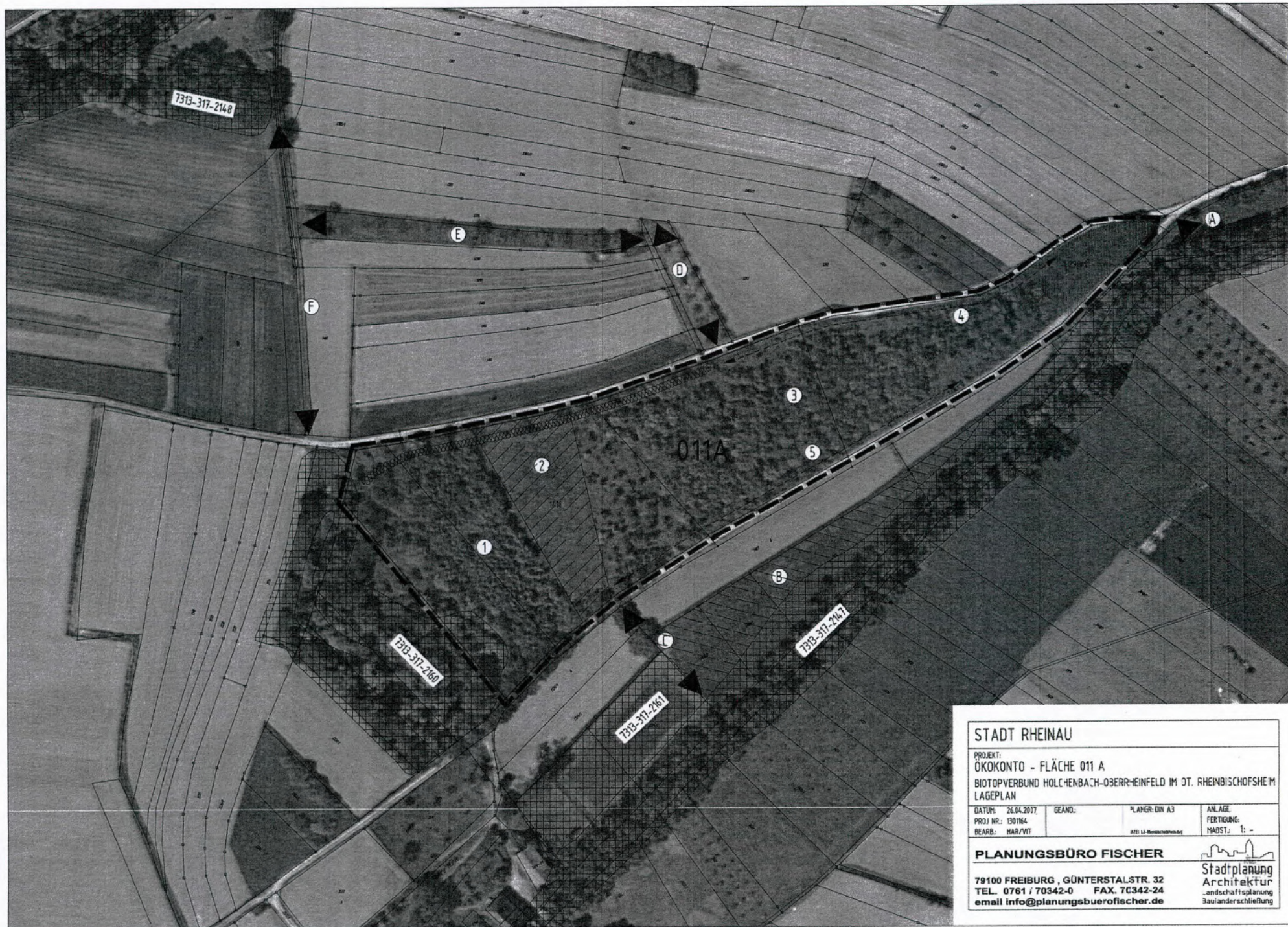
Mit dem Bebauungsplan "Götzenbühn" wurden 1993 einem am südlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim angesiedelten Schreinerbetrieb Flächen für bauliche Erweiterungen zur Verfügung gestellt.

Im Laufe der Jahre wurden Erweiterungsbauten im Westen und Süden der bestehenden Betriebsgebäude - auf der Gemarkung von Hausgereut - errichtet, um zusätzliche Beeinträchtigungen für die nördlich des Planungsgebietes angrenzenden Baugebiete mit Wohngebäuden zu vermeiden und einen direkten Anschluss der Produktionshalle an die bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Das Betriebsgelände ist durch den vorhandenen Entwässerungsgraben, der auch die Grenze von Rheinbischofsheim und Hausgereut markiert, in einen nördlichen und südlichen Teil getrennt.

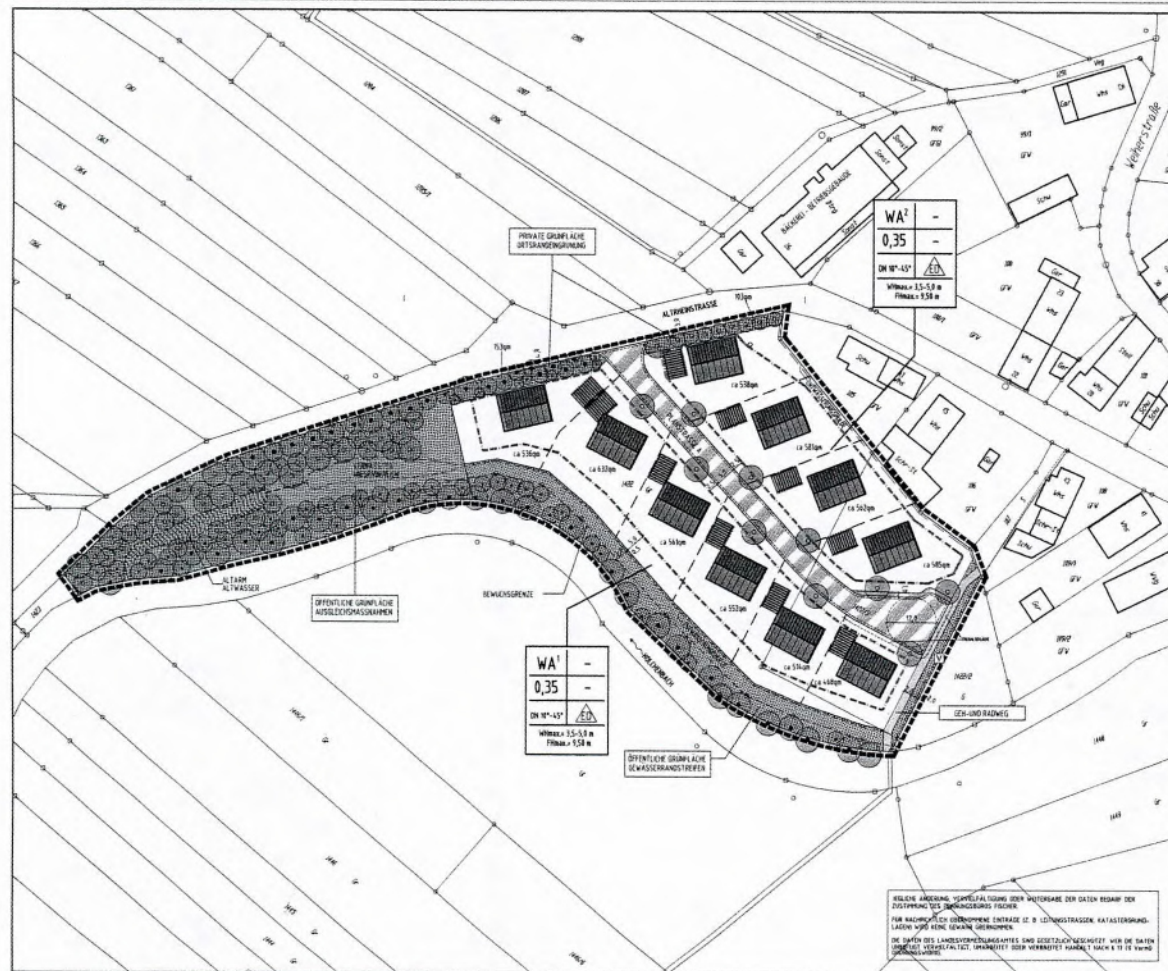
Aufgrund der anhaltenden Expansion des Betriebes sind nunmehr erneut Erweiterungen im Südwesten erforderlich, um die Zukunft des Betriebes zu sichern.

Mit der letzten Erweiterung wurde 2006 die westliche Erweiterung der Baugrenzen auf dem Flst.Nr. 49 für einen Anbau an die Halle südlich des Entwässerungsgrabens vorgesehen.

- Lageplan Nr. 2 a:



STADT RHEINAU			
PROJEKT: OKOKONTO - FLÄCHE 011 A			
BIOTOPVERBUND HOLCHENBACH-OBERRHEINFELD IM OT. RHEINBISCHOFHEIM LAGEPLAN			
DATUM: 26.04.2007	GEAND.:	PLANER: DIN A3	ANLAGE:
PROJ. NR.: 1301164			FERTIGUNG:
BEARB.: HAR/VIT		1:100 L.B. Rheinisch-Rheinland	MAßST.: 1: -
PLANUNGSBÜRO FISCHER			
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32			
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24			
email info@planungsbuero-fischer.de			
			Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung Bauleiterschließung



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

WA	ALLOHMES WOHNSIEDL. WA II 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, 1 6 BAUNVO
0,35	GRUNDFLÄCHENZAH. II 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, 1 6 BAUNVO
WH	WANDHÖHE WH ALS MINDESTMASS - HOCHSTMASS II 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, 1 6 BAUNVO
FH	FIRSTHÖHE FH ALS HOCHSTMASS II 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, 1 6 BAUNVO
	ÖFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- O. DOPPELHAUSER ZULASSIG II 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, 1 22 BAUNVO
	BAUGRENZE II 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB, 1 23 Abs. 3 BaunVO
	FUSS- UND RADWEG/WIRTSCHAFTSWEG II 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB
	VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG II 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB
	WIRTSCHAFTSSTRASSE
	GRUNDFLÄCHEN II 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB
	GRUNDFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN
	NUTZUNG SH. EINSCHREIB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN II 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BAUGB, 1 6 BAUNVO
	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES II 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BAUGB
	FLÄCHEN FÜR PFLANZENSCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BÜCKEL, NATUR UND LÄNDSCHAFT II 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BAUGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN II 9 Abs. 1 Nr. 25 u. BAUGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN II 9 Abs. 1 Nr. 25 u. BAUGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES II 9 Abs. 7 BAUGB

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10° - 45° DACHNEIGUNG ALS MINDEST- / HOCHSTMASS

3. HINWEISE

	BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
	GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBÄNDLICHER VORSCHLAG)
	GEPLANTE GARAGE/CARPORT MIT ZUKUNFT UNVERBÄNDLICHER VORSCHLAG
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	BÜSCHUNG (SCHEMATISCH) DER GEPL. AUFSCHÜTTUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

1	1: ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2	2: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
3	3: GRUNDFLÄCHENZAH. (GRZ) (max)	4	4: GESCHOSSFLÄCHENZAH. (GFZ) (max)
5	5: DACHNEIGUNG OH	6	6: BAUWEISE
7	7: WANDHÖHE WH (min-max)		
	FIRSTHÖHE FH (max)		

KEINERLEIN ANWANDUNG: VERTEILUNG DER DATEN BEI DER ZUSAMMENFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DEN NACHRICHTLICHEN VERKEHR (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) UND KEINERLEIN VERBUNDEN.
 DIE DATEN DES LAGEPLANES SIND KEINERLEIN VERBUNDEN UND KEINERLEIN VERBUNDEN. WENN DIE DATEN KEINERLEIN VERBUNDEN SIND, KÖNNEN SIE KEINERLEIN VERBUNDEN SIND NACH § 10 (1) BAUGB.

STADT RHEINAU - OT. RHEINBISCHOFHEIM BEBAUUNGSPLAN "GROßMÜHLGARTEN" ZEICHNERISCHER TEIL

AUSGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ÖFFENTLICHE BERECHTIGUNG
RHEINAU DEN

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICHE BERECHTIGUNG
RHEINAU DEN

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN

RECHTSVERBÄNDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKÄNNTUNG
RHEINAU DEN

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLÄNE SOWIE
DIE TEXTUELLEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEM HERZU ERGANGENEN BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN

PLANUNGSBÜRO FISCHER

75101 FRIEDRICH, GÜNTHERSTR. 32, TEL. 0781/70342-0 FAX 70342-24

PLANN. NR. 0906129 DATUM 06.06.2006 KENNZEICHNUNG 10.10.2006
PROJ. NR. 0906129 NAME BL/BL/BL 05.02.2007 20.03.2007
ARBEIT. NR. 0906129 16.04.2007



VOM
ART

DER BÜRGERMEISTER

ART

VOM
BIS
ART

ART

DER BÜRGERMEISTER

VOM

DER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLÄNE SOWIE

DIE TEXTUELLEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-

STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEM HERZU ERGANGENEN BESCHLUSS

DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU

ÜBEREINSTIMMT.

RHEINAU DEN

DER BÜRGERMEISTER

STAB 1: 500

STAB 1: 500

STAB 1: 500

STAB 1: 500

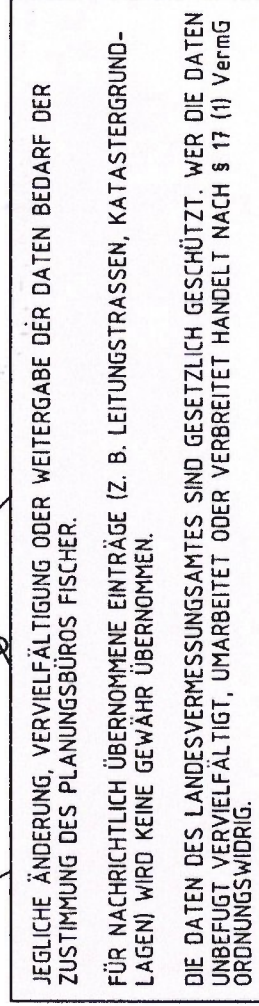
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

- § 9 Abs. 7 BaugB

10° - 45° DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

BÖSCHUNG (SCHEMATISCH) DER GEPL. AUFSCHÜTTUNGEN

1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTSTRECKE
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)	



ZEICHNERISCHER TEIL

