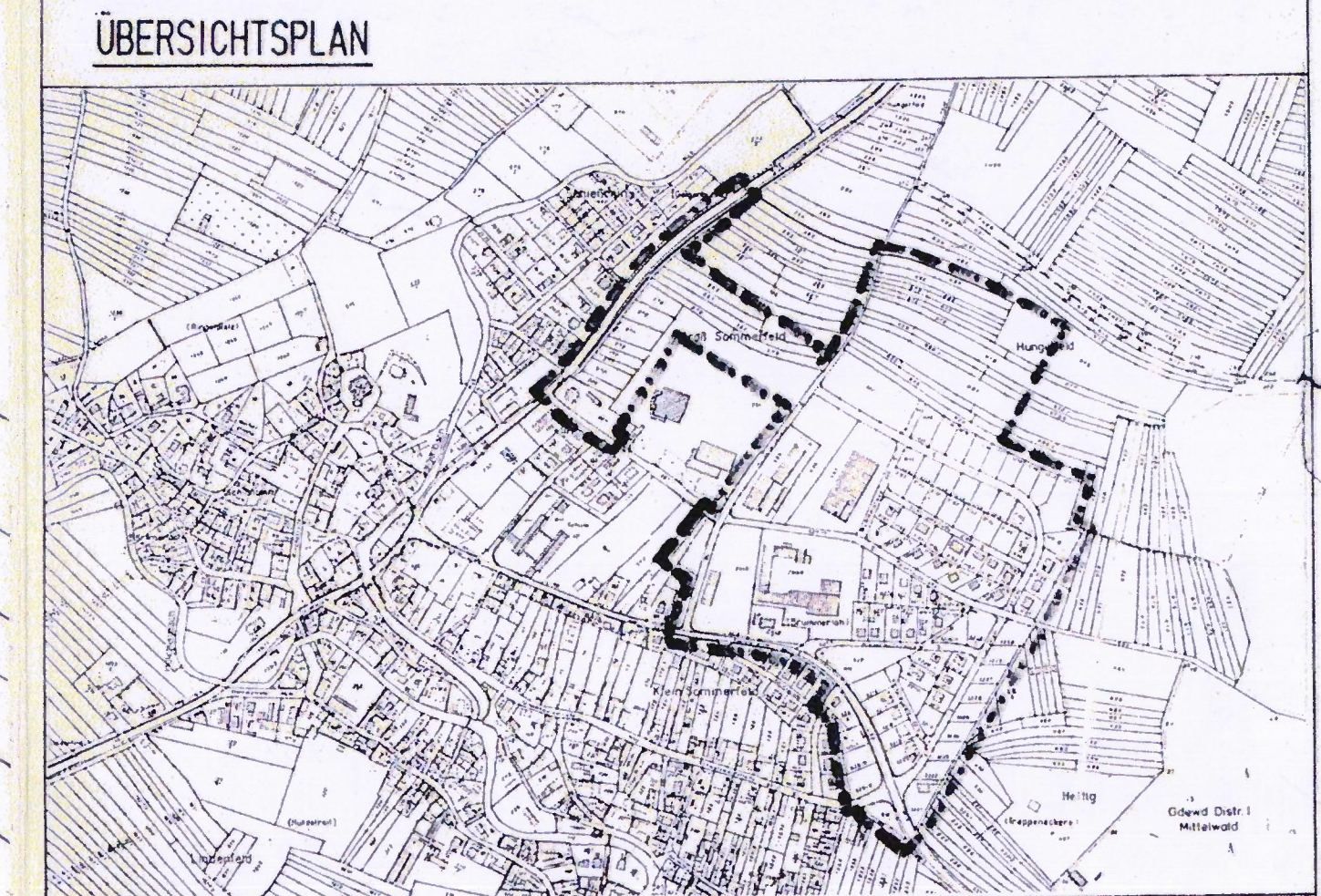
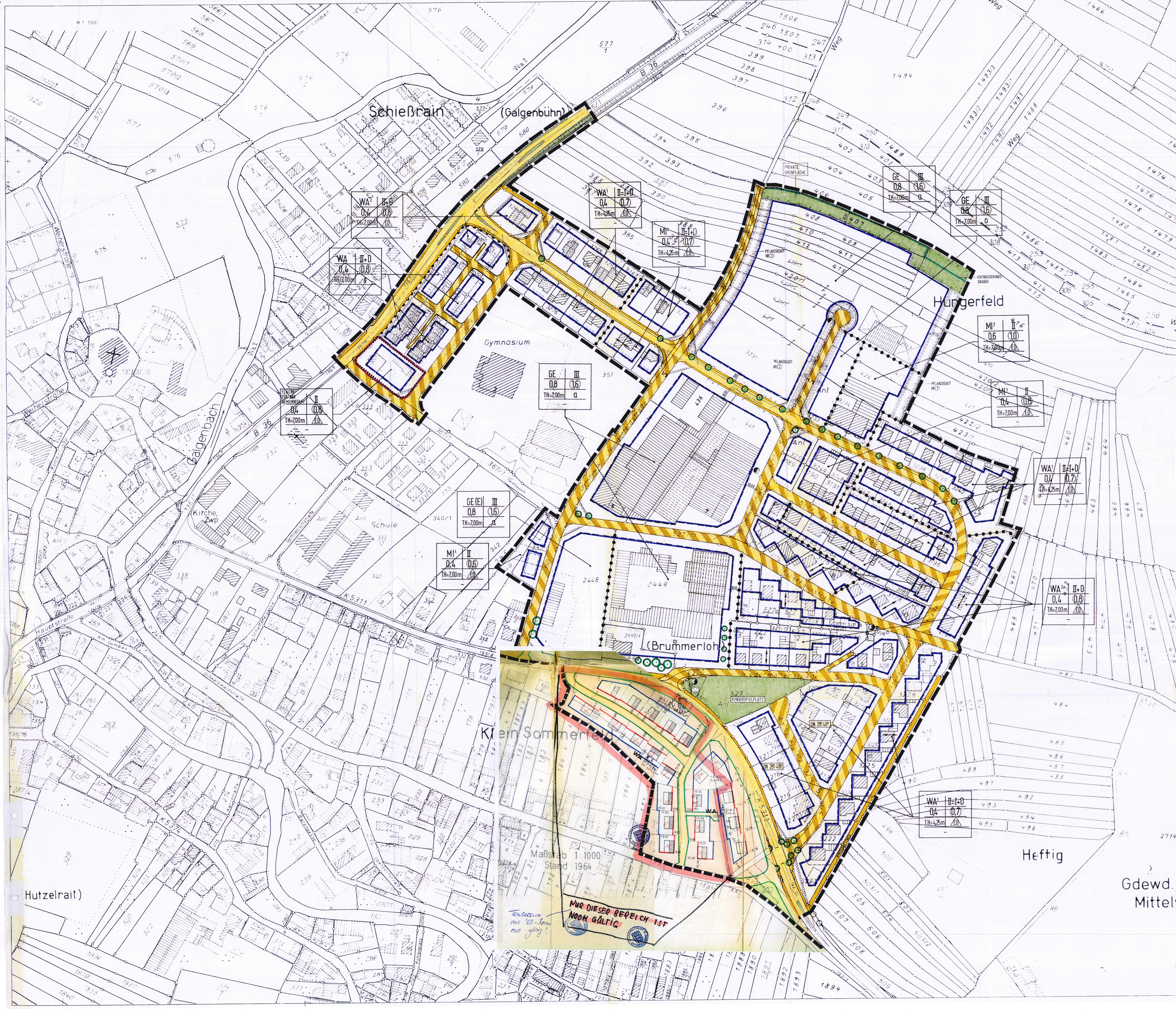




ZEICHENERKLÄRUNG

GE, GE(E)	GEWERBEGEBIET GE, EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GE(E) (§ 9 BAUNVO)
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
	GRÜNLICHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	GRÜNLICHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHE
	ÖFFENTLICHE GRÜNLICHE LT. EINSCHRIEB
	VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	FAHRVERKEHR/ GEWEG
	GEWEG/ RADWEG/ WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	ÖFFENTLICHE PARKPLATZ
	FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
	PFLANZGEBOT EINZELBÄUME (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
	PFLANZBUNDUNG EINZELBÄUME (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
	FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
	ELEKTRIKAT (TRAFOSTATION)
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND/ SICHTFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
	FLÄCHE FÜR STELLPLATZ (ST) (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
	HAUPTFRISTRICHTUNG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	BAUWEISE (§ 9 ABS. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
	a = ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 ABS. 4 BAUNVO)
	o = OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)
	ED = OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	g = GEDACHTENE BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)
	NUTZUNGSSCHABLONE
	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2 = ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL GR 4 = GESCHOSFLÄCHENZAHL GFZ
	5 = MAX. TRAUFHOHE TH 6 = BAUWEISE
	7 = SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
	BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTERPLAN
	BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN

STADT RHEINAU-RHEINISCHBOSHEIM
BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG "GROSS SOMMERFELD-HUNGERFELD-HEFTIG
ZEICHNERISCHER TEIL
BRUMMERLOH"

AUFGESTELLT
NACH § 9 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
GÜTEBILICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 04. NOV. 1986
DER BÜRGERMEISTER (OBER)

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 9 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86
VOM 22. NOV. 1986
AM 22. NOV. 1986
DER BÜRGERMEISTER (OBER)

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 9 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 04. NOV. 1986
DER BÜRGERMEISTER (OBER)

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 9 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 04. NOV. 1986
DER BÜRGERMEISTER (OBER)

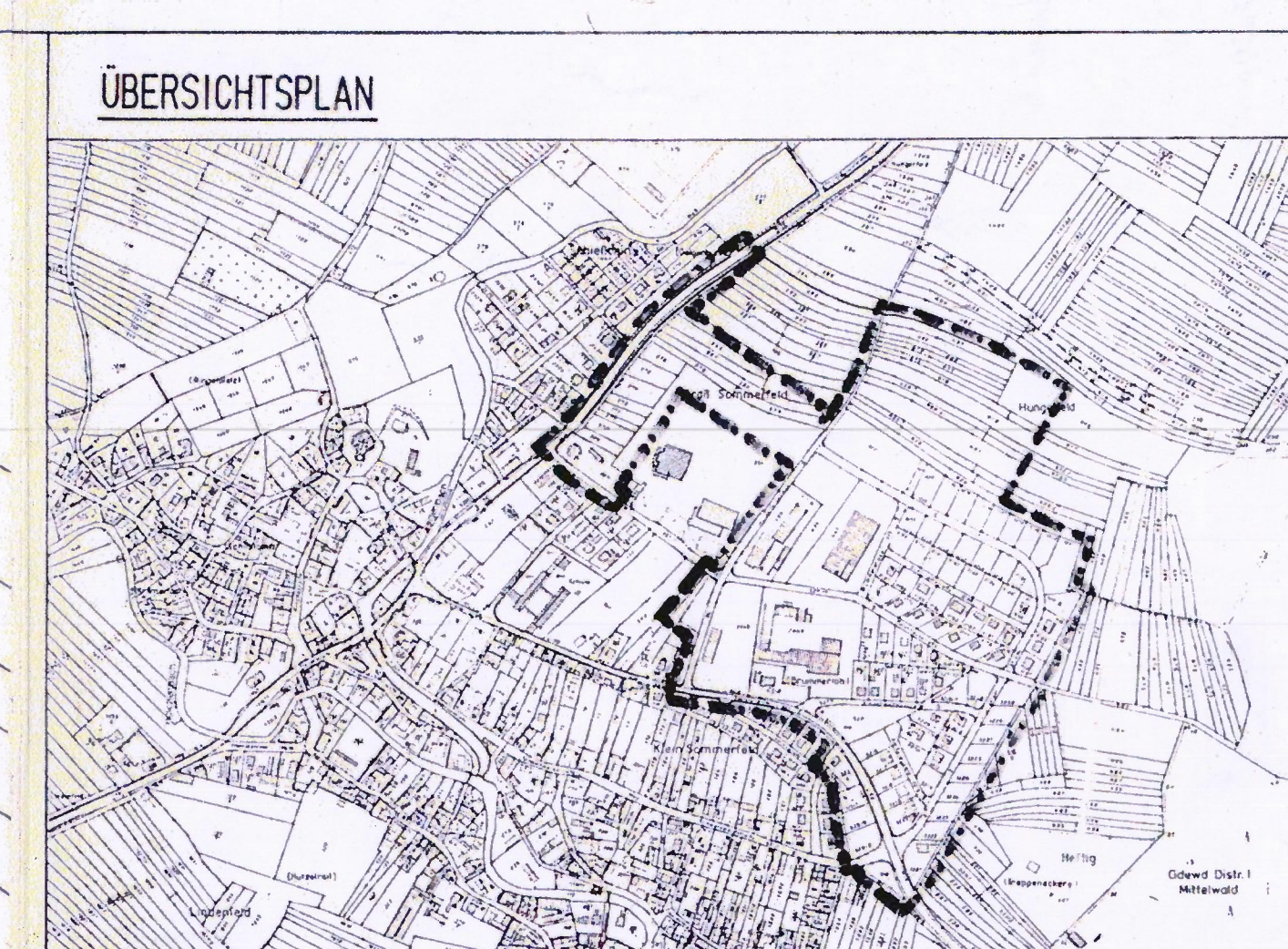
ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.86
RHEINAU DEN 04. NOV. 1986
DER BÜRGERMEISTER (OBER)

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES
DIE TEXTUELLEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN NÖTIGEN GRUNDRECHTLICHEN
BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 04. NOV. 1986
DER BÜRGERMEISTER (OBER)

RECHTSKRÄFTIG
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
RHEINAU DEN 04. NOV. 1986
DER BÜRGERMEISTER (OBER)

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
TRAUD FISCHER, GÜNTHERSTALSTR. 32, TEL. 076/206714, FAX 706704
BEARBEITUNG: BU/HO
GEÄNDERT: 31.02 / 19.12
24.04 / 6.9.94
29.8.96 / 29.10.96
3.2.97
FERTIGUNG: 3.2.97
ANLAGE: 4
BLATT:

M= 1:1000



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- GE, GE(E) GEWERBEGEBIET GE, EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GE(E) (§ 8 BAUNVO)
 - MI MISCHEGEBIET (§ 6 BAUNVO)
 - WA ALGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)
 - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
 - GRÜNLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
 - GRÜNLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHE
 - ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE LT. EINSCHRIEB
 - VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - FAHRVERKEHR/ GEWEG
 - GEWEG/ RADWEG/ WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
 - PFLANZGEBOT EINZELBÄUME (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
 - PFLANZBINDUNG EINZELBÄUME (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
 - BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
 - FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
 - ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
 - FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND/ SICHTFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
 - FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (ST) (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
 - HAUPTFRIESTRICHUNG
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

- BAUWEISE (§ 9 ABS. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
- a = ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 ABS. 4 BAUNVO)
 - o = OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)
 - ED = OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - g = BESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2 = ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3 = GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
5 = MAX. TRAUFGHÖHE TH 6 = BAUWEISE
7 = SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTERPLAN
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN

STADT RHEINAU-RHEINFELDSHEIM
BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG "GROSS SOMMERFELD-HUNGERFELD-HEFTIG BRUMMERLOH"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 9 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (OBERBÜRGERMEISTER)
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 04. NOV. 2005
DER BÜRGERMEISTER (OBERBÜRGERMEISTER)

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 9 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86
AM 22. NOV. 1997
VOM 17. FEB. 1997
BIS AM 07. FEB. 1997

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 9 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 04. NOV. 2005
DER BÜRGERMEISTER (OBERBÜRGERMEISTER)

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 9 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU DEN 04. NOV. 2005
DER BÜRGERMEISTER (OBERBÜRGERMEISTER)

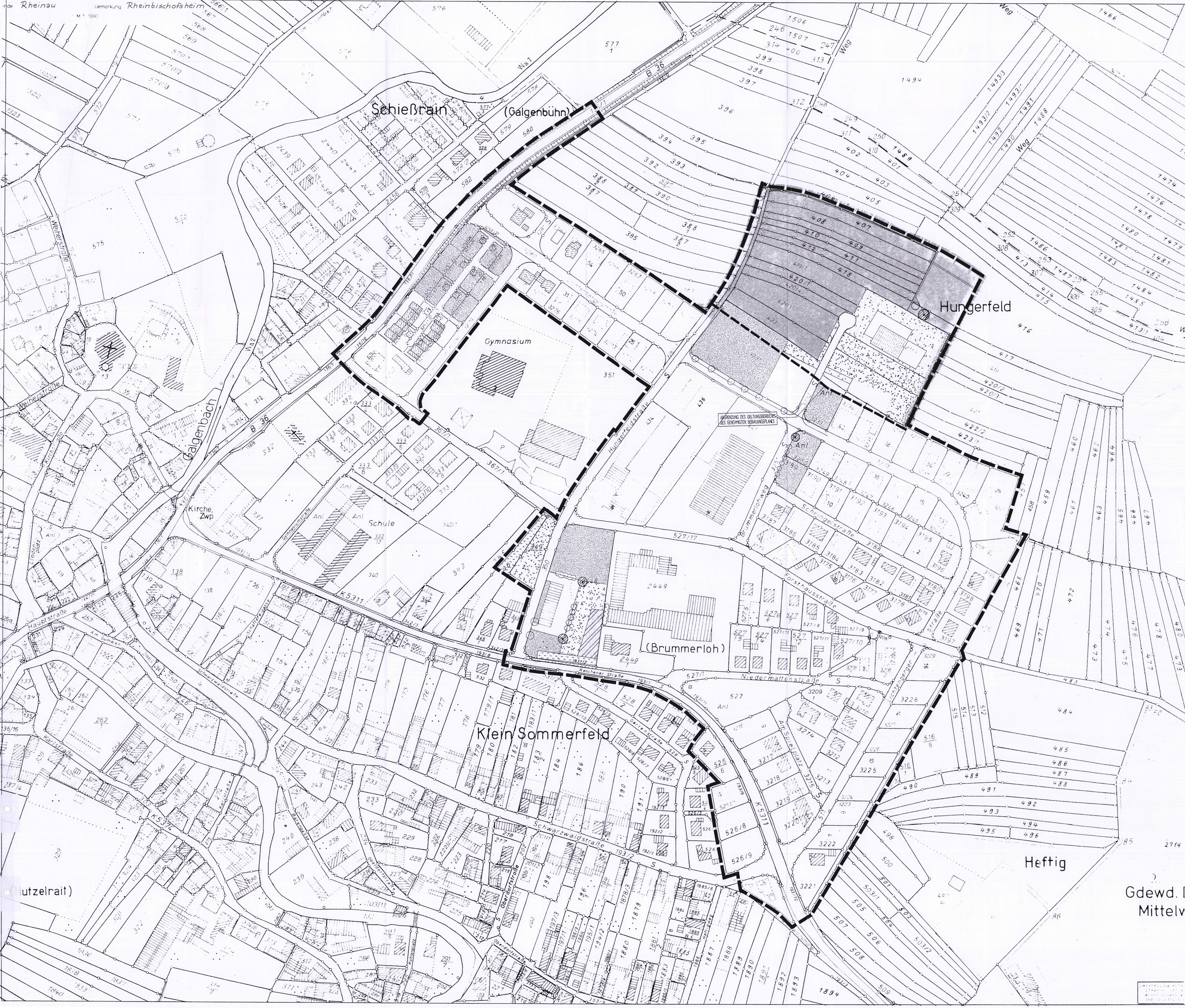
ANGEZEIGT
NACH § 9 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.86
AM 22. SEP. 1997

AUSFERTIGUNG
ES WIRD FESTSETZT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERIN FÜR DEN BEBAUUNGS-
PLAN BESCHLOSSENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.

RECHTSKRÄFTIG
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
RHEINAU DEN 04. NOV. 2005
DER BÜRGERMEISTER (OBERBÜRGERMEISTER)

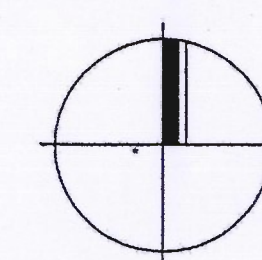
PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
FRODO PRINNING, GÖTTENSTALSTR. 22, TEL. 0430/70474, FAX 7047401
BEARBEITUNG: BU/HO
GEFERTIGT: 7.8.92
GEANDERT: 21.09. / 19.11.92
24.10. / 6.03.94
29.8.96 / 29.10.96
3.2.97

M = 1:1000
FERTIGUNG: 4
ANLAGE: 4
BLATT: 4



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- SEDLUNGSFLÄCHE/VERKEHRSLÄCHE
 - BESTEHENDE GEBÄUDE LL. KATASTER
 - BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANNER NACHGETRAGEN
 - VERKEHRSLÄCHEN / HÖFFLÄCHEN - VERSEIGELT
 - VERKEHRSLÄCHEN / HÖFFLÄCHEN - WASSERGEKÜNDIGTE DECKE
 - LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE
 - ACKER
 - WIESE
 - BRACHE
 - STREUOBSTWIESE
 - GARTENLAND
 - PRÄGENTE GEHÖLZ- UND BIOTOP- / LANDSCHAFTSSTRUKTUREN
 - EINZELBAUM
 - EINZELBAUM ERHALTENSWEERT
 - BAUMREIHE
 - HECKE / FELDGEHÖLZ
 - ERDAUFSCHEITUNG MIT RUDELVEGETATION
 - GRABEN
 - BOSCHUNG
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

STADT RHEINAU-RHEINBISCHOFSHAIM
BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG "GROSS SOMMERFELD-HUNGERFELD-HEFTIG
BESTANDSPLAN BRUMMERLOH"



SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld-Hungerfeld-Heftig-Brummerloh" in Rheinbischofsheim

22. SEP. 1997

Der Gemeinderat von Rheinau hat am die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld-Hungerfeld-Heftig-Brummerloh" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)

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).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 1000
2. "Schriftliche Festsetzungen"

Stand: 03.02.1997

vom 03.02.1997

Beigefügt sind:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| 1. Begründung | vom 03.02.1997 |
| 2. Bestandsplan | vom 29.10.1996 |
| 3. Grundwassermeßstellen | |

§ 3 - Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" einschließlich der zugehörigen Änderungen im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

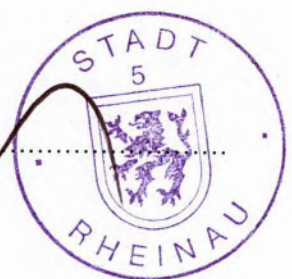
§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 04. NOV. 2005

(Oberle)

Bürgermeister



BEGRÜNDUNG**§ 9 ABS. 8 BauGB**

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" der Stadt Rheinau, Stadtteil Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Der 1971 erarbeitete Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" sollte in den letzten Jahren schon in verschiedenen Bereichen geändert bzw. erweitert werden. Die Änderungen entsprangen meist dem Wunsch nach einer Anpassung an die geänderten Bauwünsche der Grundstückseigentümer bzw. dem Expansionsbedarf von in Rheinbischofsheim ortsansässigen Betrieben.

Im Norden wurde bereits ein Änderungsverfahren eingeleitet, um zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen. Das Verfahren wurde bis zur Offenlage betrieben und hatte insbesondere eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nördlich der Lichtenberger Straße sowie begleitend hierzu die Erweiterung der Mischbauflächen zum Inhalt. Darüberhinaus wurde bei dieser Änderung ein flächenhaftes Pflanzgebot als äußere Eingrünung der künftigen Gewerbegebietserweiterungen vorgesehen. Diese Erweiterungen wurden zwischenzeitlich bezüglich der Neuvermessung (Stichstraße mit Wendefläche) und der Betriebserweiterung eines ortsansässigen Betriebes im Mischgebiet realisiert.

Darüberhinaus wurde ein Änderungsverfahren bezüglich der geplanten Wohnbebauung längs der B 36 eingeleitet. Dies hatte zum Ziel, die konkret beabsichtigten Bauwünsche für dieses noch unbebaute Areal baurechtlich abzusichern. Auch in diesem Bereich wurde aufgrund des eingeleiteten Änderungsverfahrens bereits eine Neuvermessung des Gebietes zwischen Gymnasiumstraße und B 36 durchgeführt und die öffentlichen Verkehrswege provisorisch hergestellt. Inzwischen wurden im südlichen Bereich bereits Reihenhäuser errichtet.

Als dritter Bereich wurde eine Änderung des Bebauungsplanes im südöstlichen Teil – östlich der Lichtenberger Straße – eingeleitet, die im wesentlichen eine Vergrößerung der durch Baugrenzen markierten überbaubaren Flächen zum Inhalt hatte. Zu diesem Verfahren wurden bereits die Träger öffentlicher Belange angehört. Dabei ergaben sich keine Einwände.

Mit der vorliegenden Änderung sollen nunmehr die einzelnen Teilbereiche zusammengefaßt werden und darüberhinaus generell eine flexiblere Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden. Dies betrifft insbesondere Anbaumöglichkeiten bzw. die Möglichkeit, ergänzende Gebäude im Bereich der großen Baugrundstücke zu errichten.

Der größte Teil der Parzellen ist bereits bebaut – mit Ausnahme des Bereiches an der B 36 und der gewerblichen Bauflächen im Norden.

2. Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan überschreitet die im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau – 2. Änderung – ausgewiesenen Bauflächen geringfügig im Norden. Dies ist bedingt durch die geplante Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen. Deshalb soll die vorgesehene Erweiterung der Bauflächen in der eingeleiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt die 22,0 ha. Es beinhaltet einen Großteil der im rechtsgültigen Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" ausgewiesenen Bauflächen, wobei diese jedoch im Bereich des Gymnasiums und der Schule reduziert wurden, während im nördlichen Bereich durch das geplante Gewerbegebiet eine Erweiterung durchgeführt wurde.

Der Bebauungsplan wird begrenzt durch die einbezogene B 36 im Nordwesten und die daran anschließenden Bauflächen zwischen Gymnasiumstraße und B 36: Darüberhinaus wurde miteinbezogen die Bebauung zu beiden Seiten der Lichtenberger Straße zwischen Gymnasiumstraße und Hungerfeldstraße.

Im Südwesten und Westen bildet die Grenze die miteinbezogene Hungerfeldstraße und die Renchener Straße, wobei im Bereich der Einmündung der Schwarzwaldstraße auch die Bauflächen westlich der Renchener Straße miteinbezogen wurden. Außerdem wurde eine Teilfläche südlich der Forsthausstraße im Bereich von Flst.Nr. 349/1 im Jahre 1996 noch einbezogen.

Im Südosten und Nordosten wurde die Bebauung längs der Lichtenberger Straße miteinbezogen. Die gewerblichen Bauflächen werden in Richtung Nordosten bis einschließlich Flst.-Nr. 407 erweitert.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

4. Planung

4.1 Nutzung und Bauflächen

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes ist generell eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten beabsichtigt. Dabei werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Anlehnung an die im rechtsgültigen Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" getroffenen Festsetzungen aufgestellt. Die vorhandene Nutzungsstruktur wird entsprechend der Konzeption im rechtsgültigen Bebauungsplan beibehalten und nur in Teilbereichen geringfügig geändert.

Im Bereich der Wohnbauflächen werden die ausgewiesenen einzelnen Bauflächen, die größtenteils für jedes Grundstück separat festgelegt wurden, zusammengefaßt und damit die Möglichkeit eröffnet, größere Anbauten vorzunehmen. Darüberhinaus wurden in Teilbereichen die rückwärtigen Flächen von tiefen Baugrundstücken durch Baugrenzen erfaßt, so daß hier im Einzelfall auch separate Wohngebäude neu erstellt werden können.

Wenngleich durch diese erweiterten Baugrenzen in Verbindung mit dem Fortfall von Festsetzungen bezüglich der Garagenstandorte ein flexibleres Bauen ermöglicht wird, wurden dennoch durch den Verlauf der Baugrenzen längs der Straße bzw. die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen Einschränkungen getroffen, die die ursprünglich beabsichtigte Gestaltung mit der charakteristischen Staffelung der Gebäude und den daraus resultierenden Grundstückszuschnitten erhält.

Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan wurden darüberhinaus insbesondere vorgenommen durch:

- die Übernahme der Planungskonzeption zur Erweiterung des Gewerbegebietes und der angrenzenden Mischgebiete im Norden. Die Planung geht von einer Fortführung der bereits vorhandenen Gebietseinteilungen aus. Statt der bislang ausgewiesenen Grünflächen nordöstlich der Straßenkreuzung Lichtenberger Straße – Brummerlohweg wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, da sich in dem angrenzenden Mischgebiet bereits ein Betrieb angesiedelt hat und die Ausweisung einer Grünfläche als Distanzzone nicht erforderlich ist. Ausgleichsflächen (Grünflächen) stehen in unmittelbarer Nähe in ausreichendem Maß zur Verfügung. Dafür werden Festsetzungen zur "Äußeren" Grüneinbindung des Planungsgebietes getroffen.

- Südlich der Lichtenberger Straße und westlich der Hungerfeldstraße waren die Flst.-Nrn. 3250, 3189, 3271 und 3270 bislang als Grünflächen ausgewiesen, welche eine Distanzzone zu der anschließenden Mischbebauung darstellen sollen. Da diese kleinen Grünflächen die angrenzende Mischbebauung nicht merklich abschirmen, werden die Flächen als Mischgebiet interessierten kleinen Betrieben (Einschränkungen sh. Schriftliche Festsetzungen) zur Verfügung gestellt.
- Die Freihalteflächen längs der B 36 (Ortsdurchfahrt) wurden reduziert.
- Die Freihalteflächen längs der zur K 5311 umgewidmeten Renchener Straße wurden reduziert. Zusätzlich wird hier ein Rückbau der Straßenkreuzung Lichtenberger Straße – K 5311 eingeplant. Die vorhandenen Linksabbiegespuren im Zuge der Renchener Straße werden beibehalten.

Auf eine generelle Erhöhung der Baukörper bzw. der maximal zulässigen Geschößzahl wurde verzichtet. Vielmehr wird bis auf geringfügige Ausnahmen nach wie vor die ursprünglich konzipierte Gliederung zwischen 1 1/2geschossiger Bebauung mit einer max. Traufhöhe von 4,25 m und einer 2 1/2geschossigen Bauweise mit max. 7,00 m Traufhöhe beibehalten.

Die Dachneigungen wurden entsprechend der bereits in früheren Änderungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Erhöhung auf 25° – 38° bzw. auf 46° in Teilbereichen festgesetzt, um hier einen weitestgehenden Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten wurden lediglich hinsichtlich des Bestandes geringfügig korrigiert.

Eine maximale Begrenzung der zulässigen Höhe der Gebäude – auch für produktionsbedingt höhere Nebenanlagen – wurde festgesetzt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Richtfunkverbindung geplant ist.

Zwischenzeitlich durchgeführte Umgestaltungen der Straßen – insbesondere der Lichtenberger Straße – wurden im Plan einschließlich der Parkstreifen und der durchgeführten Baumanpflanzungen in den Plan übernommen.

Die ausgewiesenen Grünflächen (Kinderspielplatz) wurden ebenfalls in der ursprünglichen Form beibehalten.

Vergnügungsstätten werden in den Gewerbe- und Mischbauflächen ausgeschlossen. Damit soll zusätzlicher Verkehr durch die angrenzenden Wohnbauflächen vermieden werden. Außerdem sollen Vergnügungsstätten wie Spielhallen etc. nicht in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten (Familien mit Kindern) angesiedelt werden.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung (§8a BNatSchG)

Die geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" der Stadt Rheinau, Stadtteil Rheinbischofsheim lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung bezieht sich auf die Erweiterungsflächen, die über den bereits genehmigten Bebauungsplan hinaus ausgewiesen wurden.

Die bereits genehmigten Bereiche sowie bereits weitestgehend realisierte Vorhaben außerhalb des genehmigten Bebauungsplanes (Nordosten des Planungsgebietes) wurden im folgenden nicht untersucht.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach §§ 8 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- und / oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Gegenüberstellung der Konflikte und der landespflegerischen Maßnahmen

In der folgenden Übersicht erfolgt eine Bestandsbewertung, die Gegenüberstellung der durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen mit den jeweils erforderlichen und geeigneten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. Kompensation (Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen) und deren Bilanzierung.

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT KLIMA / LUFT				
Bei den überplanten Flächen handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen besitzen.	• Reduzierung von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung • Durch Bebauung, Versiegelung sowie die geplante Nutzung verändert sich das Kleinklima / die Luftqualität nachteilig: - Vergrößerung der Schadstoffemissionen somit - Verschlechterung der Luftqualität - Verminderung der Verdunstungsrate; folglich Erhöhung der Wärmebelastung (insbesondere im Sommer)	M M V M/A M/A M/A	• Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß • Verzicht auf stark emittierende Brennstoffe • Erhaltung vorhandener Einzelbäume • Anlage von Grünflächen, Begrünung von Fassaden, Flachdächern • Überstellen von Verkehrsflächen mit Bäumen • Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Es ist nur eine Minimierung, keine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen möglich. Die empfohlenen Pflanzungen wirken sich jedoch positiv auf das Kleinklima aus und können als Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG in Anrechnung gebracht werden.

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT WASSER				
Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um nahezu ebene, landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aufgrund der vorherrschenden Böden als hochwertig hinsichtlich ihrer Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe einzustufen sind. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Grundwasserlandschaft "Niederterrasse" beträgt der Grundwasserflurabstand lt. Hydrogeologischer Karte von Ba-Wü 3 – 5 m. Das Grundwasser ist damit relativ gut geschützt. Über den allgemeinen Grundwasserschutz hinausgehende hydrologische Belange werden nicht betroffen. Am nördlichen Rand sowie im Nordosten des Planungsgebietes befinden sich Gräben, die der Entwässerung dienen und von lückigen Hochstaudensäumen begleitet werden.	• Reduktion der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung • Erhöhung des Oberflächenabflusses und der Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation durch Flächenversiegelung	V/M	• Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß • Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung geplanter Stellplätze, Zufahrten, ggf. Hofflächen • Extensive Begrünung der flach geneigten Dachflächen der Baukörper (Rückhaltung und verzögerte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers) • Sammeln des unverschmutzten Oberflächenwassers, ggf. Versickerung auf den Grundstücken bzw. Ableitung in den Vorfluter (nördlich verlaufende Gräben)	Es ist nur eine Minimierung, keine vollständige Vermeidung der Eingriffe möglich.
		M		
		M/A		
		M/A		
		V		
	• Beeinträchtigung der Entwässerungsgräben einschließlich des säumenden Ufergehölzbestandes: – Schadstoffeintrag durch angrenzende Nutzung – Reduzierung des Selbstreinigungsvermögens durch Verbau- / Umgestaltungsmaßnahmen – Reduzierung der Funktion als Vorfluter durch Verbau- / Umgestaltungsmaßnahmen	V	• Erhaltung der vorhandenen Gräben • Erhaltung der grabenbegleitenden Ufersäume • Ausweisung ausreichend dimensionierter Gewässerschutzstreifen • Ökologische Aufwertung der Gräben und Steigerung des Selbstreinigungsvermögens: – ergänzende Neupflanzung von Ufergehölzen – sukzessive Entwicklung von fließwasserbegleitenden Biotopen durch extensive Pflege	Es verbleiben keine erheblichen Defizite nach Durchführung der Maßnahmen. Die empfohlenen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung können als Ausgleich nach § 8a BNatSchG in Anrechnung gebracht werden (vgl. Schutzgut Arten und Biotope/Boden).
		V		
		V		
		V		
		A		

- 8 -

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT BODEN				
Für die gepl. Bebauung und Nutzung wird eine ca. ... ha große Fläche, die überwiegend als Acker sowie als Wiese genutzt wird in Anspruch genommen. Es handelt sich um Lehme und sandige Lehme alluvialer Herkunft mit durchschnittlicher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und insges. mittlerer Bedeutung hinsichtlich ihrer Biotopentwicklungspotentials. Ihre Funktion als Standort für Kulturpflanzen sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe ist dagegen als hochwertig einzustufen. Entlang der Gräben innerhalb der gewerblichen Erweiterungsfläche ist durch die Nähe zum Fließgewässer mit einem hohen Biotopentwicklungspotential zu rechnen. Teilflächen des Planungsgebietes sind bereits bebaut und versiegelt, diese haben ihre natürlichen Bodenfunktionen bereits größtenteils verloren.	• Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Beanspruchung der Fläche als Gewerbeflächen	E	• Bereitstellen von Ersatzflächen bei Bedarf	Der Konflikt – Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu lösen. Den betroffenen Landwirten muß bei Bedarf außerhalb des Planungsgebietes Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden. Da eine Flächenentsiegelung an anderer Stelle als angemessene Ausgleichsmaßnahme nicht möglich ist, kann nur eine Minimierung der Eingriffe erreicht werden. Anderweitige Ersatzmaßnahmen sind durchzuführen. Dabei können die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen als Ausgleich und Ersatz nach § 8a BNatSchG in Ansatz gebracht werden.
	• Irreversibler Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung	M	• Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß: - Effiziente Erschließung - Größtmögliche Reduzierung der Straßenquerschnitte - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	
	• Beeinträchtigung des hohen Biotopentwicklungspotential der Flächen entlang der Gräben: - Verlust durch Versiegelung - Beeinträchtigung durch angrenzende Nutzung	V	• Vermeidung der Versiegelung entlang der Gräben	
		V	• Ausweisung ausreichend dimensionierter Gewässerschutzstreifen	
		A/E	• Ökologische Aufwertung der Bereiche mit hohem Biotopentwicklungspotential (vgl. Schutzgut Arten und Biotope)	

- 9 -

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE				
Die ackerbaulich genutzten Flächen werden intensiv genutzt. Ihnen kommt eine relativ geringe ökologische Wertigkeit zu. Die bereits überbauten und versiegelten Bereiche haben ihre Funktion als Lebensraum bereits verloren. Den vorhandenen Gräben innerhalb der gewerblichen Erweiterungsfläche kommt dagegen eine mittlere ökologische Wertigkeit zu, ebenso der Wiesenfläche einschließlich der Baumreihe entlang des Weges innerhalb der überplanten Wohnbaufläche.	• Verlust an Lebensraum durch Bebauung / Versiegelung • Beeinträchtigung, u.U. Verlust der ökologisch höherwertigen Entwässerungsgräben durch angrenzende Nutzung / Bebauung / Versiegelung • Verlust an potentiell hochwertigem Lebensraum entlang der Entwässerungsgräben durch Bebauung / Versiegelung	M	• Beschränkung der Versiegelung / Überbauung auf das unabdingbare Maß • Erhaltung von vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen: * Erhaltung des Grabens * Erhaltung wertvoller Einzelgehölze	Es ist nur eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe möglich. Einen Ausgleich im Sinne von § 8a BNatSchG stellen die dargelegten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen entlang der Gräben und die Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes dar. Es verbleiben keine erheblichen Defizite nach Durchführung der Maßnahme. Die empfohlenen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung können nach § 8a BNatSchG als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme in Anrechnung gebracht werden.
		V		
		V	• Ausweisung ausreichend dimensionierter Pufferzonen entlang der Entwässerungsgräben • Ökologische Aufwertung der Entwässerungsgräben sowie • Integration der Bereiche mit hohem Biotopentwicklungspotential im Zuge der ökologischen Aufwertung des (ausreichend dimensionierten) Gewässerschutzstreifens: - Neupflanzung von Ufergehölzen entlang der Gräben - Entwicklung weiterer fließgewässertypischer Biotope durch extensive Pflege	
		A		
		A	• Naturraum- und landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes in Verbindung mit der freien Landschaft (vgl. auch Schutzgut Klima / Luft, Landschaft)	Die empfohlenen Pflanzmaßnahmen können nach § 8a BNatSchG als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in Anrechnung gebracht werden.

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT LANDSCHAFT (ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, LANDSCHAFTSBEZOGENE ERHOLUNG)				
Gewerbliche Erweiterungsflächen: Durch die Realisierung werden der Allgemeinheit Flächen entzogen, deren Bedeutung vorallem im Übergang der bereits bestehenden Siedlungsfläche zur freien Landschaft zu sehen ist. Derzeit ist der vorhandene Ortsrand nur mangelhaft in die freie Landschaft eingebunden, die überplanten Flächen sind ihrerseits bereits bebaut. Überplante Wohnbaufläche: Durch die Realisierung werden der Allgemeinheit innerörtliche Freiflächen entzogen.	Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes	V/M M M/A M/A	- Wahrung ausreichend dimensionierter Abstände der Bebauung zu den natürlich vorgegebenen Grenzen des nördlich verlaufenden Grabens - Dimensionierung und Gestaltung der Bebauung in Anpassung an das vorhandene Ortsbild / die Ortsrandsituation - Gewährleistung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft durch landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes - Durchgrünung des Baugebietes: - Anlage von Grünflächen - Begrünung von Fassaden, Flachdächern - Pflanzung von Gehölzen	Der Verlust an Freifläche kann nur minimiert werden. Durch die gestalterischen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden die Veränderungen annähernd kompensiert. Darüberhinaus wirken sie sich positiv hinsichtlich anderer Schutzgüter aus. Diese Maßnahmen können als Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG in Anrechnung für die Eingriffe durch das Bauvorhaben gebracht werden.

Naturschutzrechtliche Abwägung / Abschließende Bilanzierung

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich der gewerblichen Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangene Gegenüberstellung darlegt. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe kann in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in Ansatz gebracht werden:

- Ausweisung eines 10 m breiten Gewässerschutzstreifens entlang des nördlich verlaufenden Grabens; gleichzeitig
- Ausweisung von "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsflächen) innerhalb des Planungsgebietes entlang des Grabens an der nördlich verlaufenden Gebietsgrenze:
 - * Ökologische Aufwertung der Uferbereiche durch Pflanzung von Ufergehölzen, sukzessive Entwicklung weiterer fließgewässertypischer Biotope durch extensive Pflege
- Äußere Eingrünung / Grüneinbindung entlang der nördlichen und nordöstlichen Planungsgebietsgrenze durch Neuanlage ortsrand- und landschaftstypischer, einheimischer Baum- und Strauchgruppen
- Minimierung der Flächenversiegelung durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Entwässerung des unverschmutzten Oberflächenwassers innerhalb der nördlich gelegenen gewerblichen Bauflächen in den vorhandenen Graben (soweit möglich)
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünanlagen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen
- Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung durch Festsetzung von mind. 20 % Grünanlagen (innerhalb der überbaubaren Fläche der gewerblich genutzten Teilgebiete), die mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in lockeren und dichteren Pflanzungen anzulegen und zu unterhalten sind

Bei der Auswahl der Gehölzarten, die zur Eingrünung der Baugebiete innerhalb der ausgewiesenen Pflanzstreifen anzupflanzen sind, sollte dem vorbeugenden Pflanzenschutz Rechnung getragen werden und daher keine Wirtspflanzen von Erregern bedeutender Pflanzenkrankheiten wie Feuerbrand, Scharka, Rost etc. verwendet werden.

Da Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das Erweiterungsgebiet (gewerbliche Flächen im Norden) des Baugebietes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" innerhalb des Planungsgebietes im Rahmen von grünordnerischen Festsetzungen planungsrechtlich verankert sind, werden Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe außerhalb des Planungsgebietes nicht erforderlich. Ein Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes erscheint im Sinne des § 8a BNatSchG gegeben.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Planungsrechtlichen Festsetzungen 8.2 und 12.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Entsprechend der Gemeindegatsung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

4.3 Erschließung

- 4.3.1 Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene, abgemarkte Straßennetz. Zusätzliche Straßen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder erforderlich noch vorgesehen. Ebenso ist nicht vorgesehen, gegenüber den ausgewiesenen und vermarkten Grenzen Korrekturen, z.B. Verbreiterungen, durchzuführen.

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden im Bereich der Lichtenberger Straße die zwischenzeitlich angelegten Längsparkplätze einschließlich der Baumanpflanzungen in die Planung übernommen.

Im Bereich der Kreuzung Lichtenberger Straße bzw. Schwarzwaldstraße und K 5311 wurde die beabsichtigte Reduzierung der Fahrbahnflächen in diesem Kreuzungsbereich in die Planung übernommen, ebenso wie die beabsichtigten ergänzenden und zur Schaffung einer "Torsituation" erforderlichen Anpflanzungen. Diese Veränderung im Kreuzungsbereich beziehen sich auf die bereits als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücke. Die Linksabbiegespuren werden beibehalten.

Bereits im genehmigten Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" wurden mit der Verlängerung der Hungerfeldstraße und des Brummerlohweges über die Lichtenberger Straße hinaus die Voraussetzungen für die Erschließung der Erweiterungsflächen im Norden angedeutet.

Die in den vorangeegangenen Änderungen geplante Verlängerung des Brummerlohweges nach Norden mit Wendefläche wurde bereits als Baustraße realisiert.

In nördlicher Verlängerung der Hungerfeldstraße besteht bereits eine Gemeindeverbindungsstraße, die außerhalb des Planungsgebietes in die B 36 mündet. Es ist vorgesehen, diese Verkehrsstraße innerhalb des Planungsgebietes auf 5,5 m auszubauen und einen begleitenden Rad- und Fußweg anzulegen. Damit soll eine bessere Verbindung insbesondere für Schüler zwischen Freistett und Rheinbischofsheim geschaffen werden.

Wegen des zu erwartenden, geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommens war zunächst beabsichtigt, die Hungerfeldstraße bis zur Einmündung B 36 auszubauen. Dies wurde dem Straßenbauamt Offenburg anlässlich einer Ortsbesichtigung mitgeteilt und um schriftliche Stellungnahme gebeten. Das Straßenbauamt Offenburg erklärte jedoch, daß durch die Einmündung der ausgebauten Hungerfeldstraße in die B 36 diese eine andere Verkehrsbedeutung erhält. Aufgrund der Verkehrsbedeutung der B 36 und der bestehenden Belastung müßte die B 36 in diesem Bereich eine Linksabbiegespur erhalten. Dies wird jedoch erschwert durch den geringen Abstand zur Kreuzung B 36/ L 87. Den hohen Kosten für die Linksabbiegespur und dem verkehrstechnischen Nachteil des kurzen Knotenpunktabstandes steht eine relativ geringfügige Mehrbelastung der Lichtenberger Straße gegenüber. Da auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" stets Misch- bzw. Gewerbegebiete ausgewiesen und über die Lichtenberger Straße erschlossen waren, ist der erforderliche Aufwand für eine neue, zusätzliche Anbindung des Baugebietes nicht zu rechtfertigen.

Eine Vollsperrung bzw. Unterbrechung des Gemeindeverbindungsweges erfolgt nicht, da hiermit auch erhebliche Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Verkehr verbunden wären.

Die Lichtenberger Straße wird wie bisher über den bereits ausgebauten Verkehrsknoten direkt an die Bundesstraße B 36 angeschlossen. Die Trassenführung der Lichtenberger Straße wird nicht geändert.

Ein separater Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Planungsgebietes im Bereich der gewerblichen Bauflächen ist nicht erforderlich, da die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über Wegesysteme außerhalb des Planungsgebietes erschlossen sind.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in den ausgebauten Straßen. Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes wurden die erforderlichen Leitungen bereits in der ausgewiesenen und als Baustraße hergestellten Stichstraße verlegt.

Bei der weiteren Erschließung des Gewerbegebietes ist zu beachten, daß die Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt ist.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist der Bau einer Trafostation (ca. 4 x 6 m Grundfläche) im Bereich der Wendefläche am Brummerlohweg erforderlich. Die Festsetzung der genauen Lage der Trafostation erfolgt in Absprache mit den zukünftigen Anliegern, der Stadt und dem EVU, wenn die endgültige Aufteilung der Grundstücke bzw. die Grundstückszufahrten festliegen.

Für die niederspannungsseitige Stromversorgung des Neubaugebietes ist laut Beschluß des Stadtrates der Aufbau eines Kabelnetzes vorgesehen.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 22,08 ha
Allgemeine Wohngebiete WA	ca. 7,87 ha
Mischgebiete MI	ca. 1,61 ha
Gewerbegebiete GE	ca. 7,63 ha
Fläche für den Gemeinbedarf ((Staatliches Forstamt)	ca. 0,23 ha
Grünflächen	ca. 0,66 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 4,08 ha

6. Kosten

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

Entsprechend der Gemeindesatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten für die ökologische Aufwertung von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

7. Beabsichtigte Maßnahmen

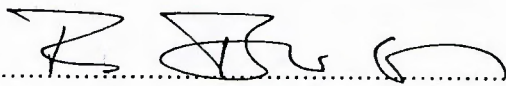
Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 03.02.1997

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG


.....
Planer

Rheinau, den 04. NOV. 2005



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Änderung und Erweiterung (Neufassung) des Bebauungsplanes
"Groß Sommerfeld-Hungerfeld-Heftig-Brummerloh" der Stadt Rheinau,
Stadtteil Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind zu den angrenzenden Wohngebieten keine Türen und offene Fenster für Produktions- und Lagerräume (Ausnahme: für Brandschutz erforderliche Öffnungen) zugelassen.

Nach § 6 Abs.2 Nr. 3 BauNVO zulässige Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 BauNVO nur Anlagen zulässig, die das Wohnen "nicht wesentlich stören" (im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO).

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen getroffen werden, die sicherstellen, daß die geforderten Lärmrichtwerte eingehalten werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch Sachverständigen-Gutachten) zu erbringen.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauN-VO).

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhenfestsetzungen

2.2.1 Traufhöhe

Die max. zulässige Traufhöhe TH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen ab OK der zugehörigen Erschließungsstraße.

2.2.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 5,50 m über der hergestellten Traufhöhe liegen.

2.2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn es sich um produktionsbedingt erforderliche höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile handelt, städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die max. Gebäudehöhe von 16,0 m nicht überschritten wird.

2.2.4 Sockelhöhe

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Sockelhöhe von 0,35 m – 1,20 m herzustellen.

Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen OK Erdgeschoßfußboden und OK der zugehörigen Erschließungsstraße.

2.2.5 Trauf- und Sockelhöhen bei Doppelhäusern, Hausgruppen, Reihenhäusern

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, Reihenhäusern dürfen die maximal festgesetzten Traufhöhen um max. 0,40 m unterschritten werden und es ist eine Sockelhöhe vom 0,60 m herzustellen.

Hiervon abweichende Trauf- und Sockelhöhen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß die angrenzenden Gebäude die gleichen Höhen aufweisen und die Festsetzungen nach Ziff. 2.2.1 bis 2.2.4 eingehalten werden.

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

3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt, soweit erforderlich, entsprechend den Eintragungen im Plan.

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

g = geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper
über 50 m Länge zulässig

3.2 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude wird soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Die eingetragenen Richtungen beziehen sich auf das jeweilige, durch Baugrenzen eingefasste Baufeld.

4. Nebenanlagen

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

→ § 14(1) Nebenanlagen + Gg § 6(1) Nr. 23(5) Baunm
zulässig nach

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten – Sichtfelder.

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

Entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" werden Straßenzüge als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen. Sie sollen als "Wohnstraßen" ausgestaltet werden.

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten auf die im WA gelegenen Privatgrundstücke sind von der B 36 aus nicht zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- 8.2 Die ab Oberkante Böschung als Grünfläche "Gewässerschutz" ausgewiesene 10 m breite Uferzone entlang des nördlich verlaufenden Grabens ist als Gewässerschutzstreifen zu erhalten und entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.2 anzulegen und zu unterhalten.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

9. Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 9.1 Der entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze verlaufende wasserführende Graben ist zu erhalten und entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.2 durch Anpflanzen von Ufergehölzen ökologisch aufzuwerten.

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

Die im "Zeichnerischen Teil" im Norden des Planungsgebietes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche entlang des Entwässerungsgrabens dient als "Ausgleichsfläche" für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Bauvorhabens entstehen.

Entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.2 ist der vorhandene Graben durch Pflanzung von Ufergehölzen und die Entwicklung weiterer Feuchtbiotope ökologisch aufzuwerten. Das Baugebiet ist durch Gehölzgruppen in die freie Landschaft einzubinden.

11. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang des Grabens an der nördlichen Baugebietsgrenze ist ein Geländestreifen von mind. 10,00 m Breite von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten, gemessen ab Oberkante der Uferböschung.

12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (Nr. 1 und 2) sind einheimische, landschaftsgerechte Laubbäume, Obstbäume (großkronige Hochstämme) und Sträucher anzupflanzen, um die Gewerbeflächen einzugrünen. Die Anpflanzungen sind so dicht gestaffelt auszuführen, daß ein wirkungsvoller Sichtschutz entsteht (Arten: Stieleiche, Esche, Hainbuche, Traubeneiche, Sommerlinde, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Schneeball, Haselnuß, Geißblatt und andere).

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

12.2 Entlang des nördlich angrenzenden Grabens sind innerhalb der als private Grünfläche "Gewässerschutz" bzw. "Ausgleichsfläche" ausgewiesenen 10,00 m breiten Uferzone, gemessen ab Oberkante Böschung des Grabens, standortgerechte, einheimische Ufergehölze in lockeren Gruppen entlang des Grabens zu dessen ökologischer Aufwertung anzupflanzen.

(Arten: Silberweide, Erle, Esche, Mandel-, Korb-, Purpurweide; weitere Gehölzarten: Hartriegel, Schneeball, Schwarzer Holunder, Hasel und andere). Desweiteren sind durch geeignete Pflegemaßnahmen entlang des Grabens weitere Feuchtbiootope zu entwickeln (z.B: Entwicklung von Hochstauden, Röhrichtzonen, Feuchtwiesen durch extensive Pflege, stellenweiser freien Sukzession u.ä.).

Zur Eingrünung des Baugebietes sind darüberhinaus im südlichen Teil des Gewässerschutzstreifens entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.1 einheimische, landschaftsgerechte Laub- und Obstbäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen, extensiv zu pflegen und stellenweise der freien Sukzession zu überlassen.

12.3 Längs der Stichstraße im Norden sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgebot (Nr. 3) einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstämme) anzupflanzen. Je 10,00 m Straßenlänge sind zu beiden Seiten mind. je 1 Baum vorzusehen.

Aus gestalterischen Gründen sind Bäume der gleichen Art zu verwenden. Die übrigen Flächen sind mit zusätzlichen Strauchpflanzungen anzulegen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

Über dieses Pflanzgebot können Zufahrten zu den gewerblichen Bauflächen angelegt werden.

- 12.4 Innerhalb der überbaubaren Fläche der gewerblichen Erweiterung sind mind. 20 % der überbauten Fläche als Grünanlagen anzulegen und von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten.
Diese Bereiche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in lockeren und dichterem Gehölzpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese oder mit Stauden und Bodendeckern anzulegen und zu unterhalten.
Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
- 12.5 Auf den Grundstücken innerhalb der WA- und MI-Flächen ist pro angefangene 400 m² mindestens ein einheimischer Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum anzupflanzen. Auf den Grundstücken, die kleiner als 400 m² sind, ist ein kleinkroniger einheimischer Baum oder mind. 5 einheimische Sträucher anzupflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist unter Beachtung nachbarrechtlicher Belange durchzuführen.
- 12.6 Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind geschlossene Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.
13. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die im "Zeichnerischen Teil" mit der Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung in angemessenem Umfang zu ersetzen.
Während der Bauphase sind für ausreichende Baumschutzmaßnahmen zu sorgen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte Farben bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

1.2 Dachgestaltung (für Hauptgebäude)

1.2.1 Im WA und MI beträgt die zulässige Dachneigung in der Regel 25° - 38°.

Abweichend hiervon sind für Teilbereiche Dachneigungen gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zulässig.

Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser sind mit einer Dachneigung von 38° herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen von 25° - 38° bzw. gemäß Einschrieb im Plan zugelassen werden, wenn gesichert ist, daß die angrenzenden Gebäude die gleiche Dachneigung aufweisen.

1.2.2 Im GE sind für Betriebsgebäude Dachneigungen bis max. 30°, für zugehörige Verwaltungs- und Wohngebäude Dachneigungen bis 38° zulässig.

1.2.3 Als Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

1.2.4 (DV) Dachgauben sind bis zu der Hälfte der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang bzw. zum Grat bei Walmdächern muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,2 m betragen.

→ bereits
begriffen i.H.
auf Grund
20130371
+ 20140468
(→ 2/3 Länge)

1.2.5 Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.

1.2.6 Zwischen Dachgaube und Traufe und zwischen Dachgaube und First müssen mindestens 3 Ziegelreihen angeordnet werden.

1.2.7 - Hauptgebäude s. Ziffer 1.2.1. - als Ausnahme zulässig!
Flachdächer sind zu begrünen, soweit betriebstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

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

→ DF nicht geregelt, Ziffer 1.2.7 greift nicht!
→ (FD ohne Begrünung zulässig)

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Die vorhandenen Geländehöhen sind grundsätzlich beizubehalten. Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bauabnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.
- 2.2 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind Einfriedigungen nur als Drahtgeflecht, lebende Hecke oder Holzzaun zulässig.
- 2.3 Die von der Bebauung freizuhaltenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).
- 2.4 Die privaten Zufahrten und Stellplätze sowie die Gartenwege sind auf das unumgängliche Minimum zu beschränken und in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden unbefestigten Flächen auszubilden.
- 2.5 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten
Die Versiegelung der Erschließungsflächen ist durch Verwendung geeigneter wasserdurchlässiger Materialien zu minimieren.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen im Norden des Baugebietes sind die nicht verschmutzten Oberflächenwasser, von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, in die Entwässerungsgräben einzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

C HINWEISE

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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 m³ übersteigt. Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:
§§ 19a, 19f, 19g WHG
§ 25 WG
VAwS

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

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der LBO-VVo vom 13.11.1995 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Bei der Errichtung von Gebäuden auf den noch unbebauten Flächen (insbesondere GE) 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.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

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

Versickerung

Innerhalb der Gewerbegebiete kann eine Versickerung nur in Form von Muldenversickerungen über eine belegte Bodenschicht und nur für Niederschlagswasser von Dachflächen erfolgen. Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist zu beteiligen.

Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Am Pegel Nr. 120.113 (Bereich Rathaus) beträgt der Grundwasser-Mittelwert +128.67 m ü.NN. Die höchsten gemessenen Grundwasserstände liegen ca. 1,10 m über dem Mittelwert. Der Pegel steigt nach Osten hin auf ca. +129,40 m ü.NN an (sh. auch Anlage "Grundwassermeßstellen). Das Geländeniveau liegt bei ca. +132 m ü.NN.

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

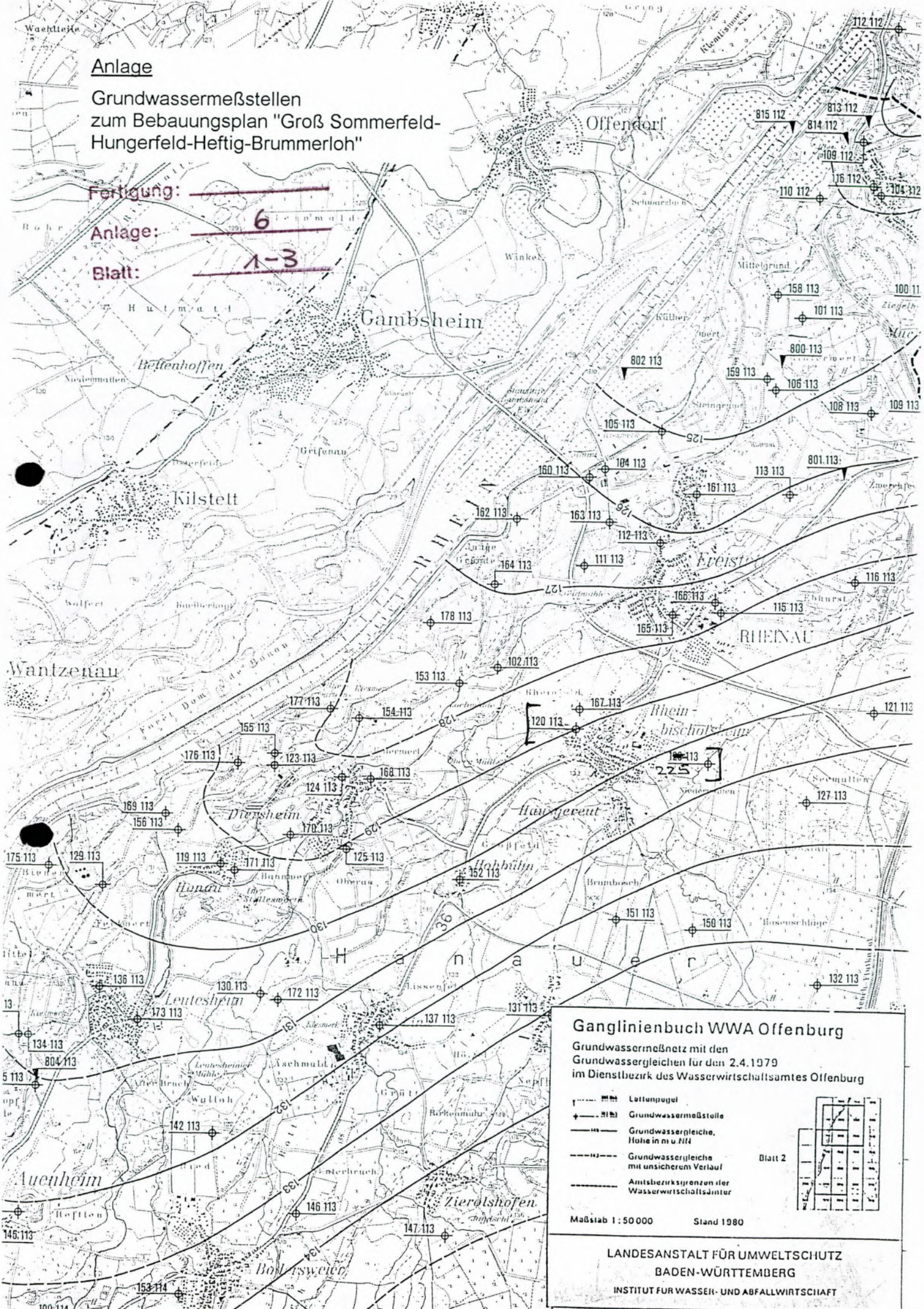
Anlage

Grundwassermeßstellen
zum Bebauungsplan "Groß Sommerfeld-
Hungerfeld-Heftig-Brummerloh"

Fertigung: _____

Anlage: 6

Blatt: 1-3

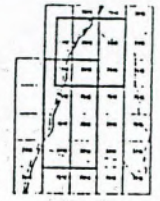


Ganglinienbuch WWA Offenburg

Grundwassermeßnetz mit den
Grundwassergleichen für den 2.4.1979
im Dienstbezirk des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg

- Lattenpegel
- + Grundwassermeßstelle
- Grundwassergleiche, Höhe in m ü NN
- Grundwassergleiche mit unsicherem Verlauf
- Amtsbezirksgrenzen der Wasserwirtschaftsämter

Blatt 2



Maßstab 1:50 000

Stand 1980

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ
BADEN-WÜRTTEMBERG

INSTITUT FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT

H.sys: N nicht bekannt

Parameter : Wasserstand

Geländehöhe :

NN+m

131.00

130.50

130.00

129.50

Hydrologisches
Jahr

1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972

NN+m

131.00

130.50

130.00

129.50

Hydrologisches
Jahr

1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995

Mittelwert (1990/1994) = 129.94 m+NN

Meßstellennummer:

0225/113-1

Bezeichnung : MO RHEINBISCHOFSCHEIM

Rechtswert : 3422185

Hochwert : 5390885

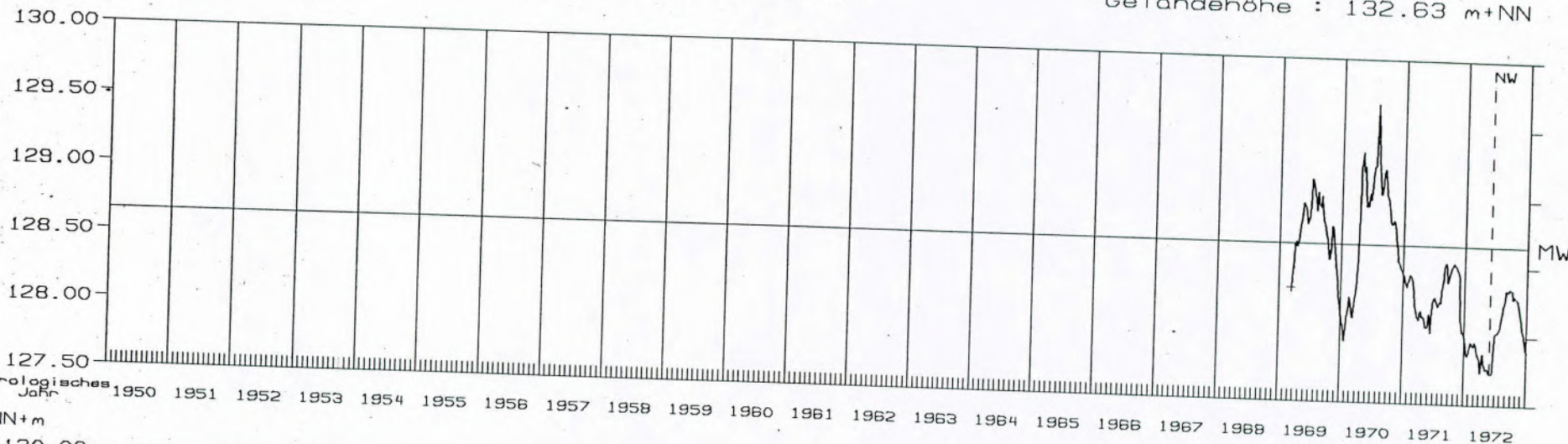
L f U

H. Sys: N nicht bekannt

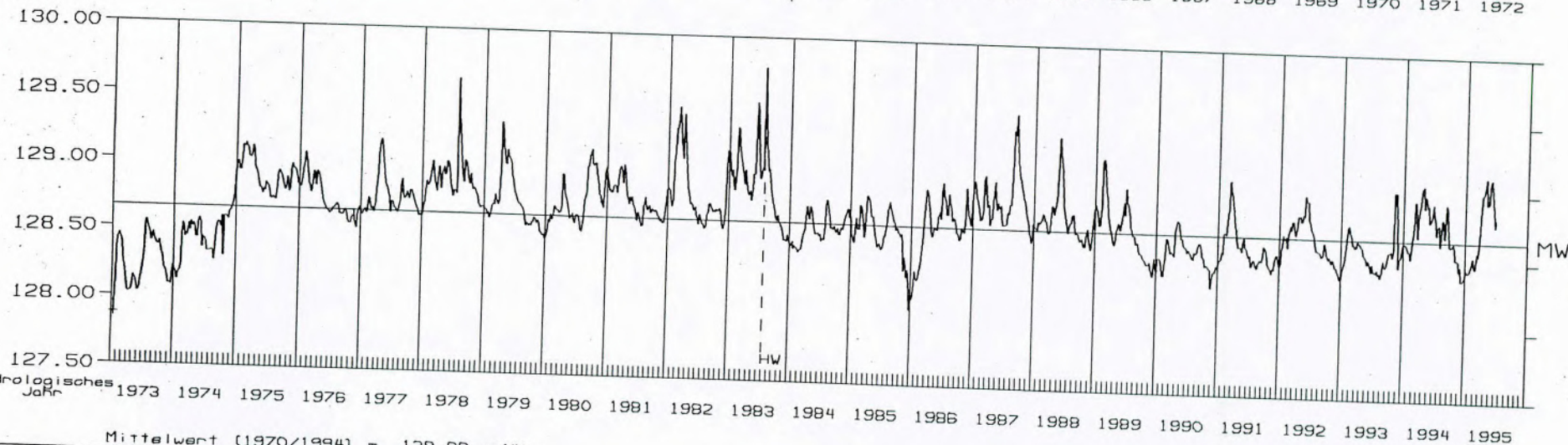
Parameter : Wasserstand

Geländehöhe : 132.63 m+NN

NN+m



NN+m



Mittelwert (1970/1994) = 128.66 m+NN

Meßstellennummer:

0120/113-6

Bezeichnung : MO 3568 RHEINBISCHOFSCHEIM

Rechtswert : 3420790

Hochwert : 5391280

L f U

13-JUL-1995