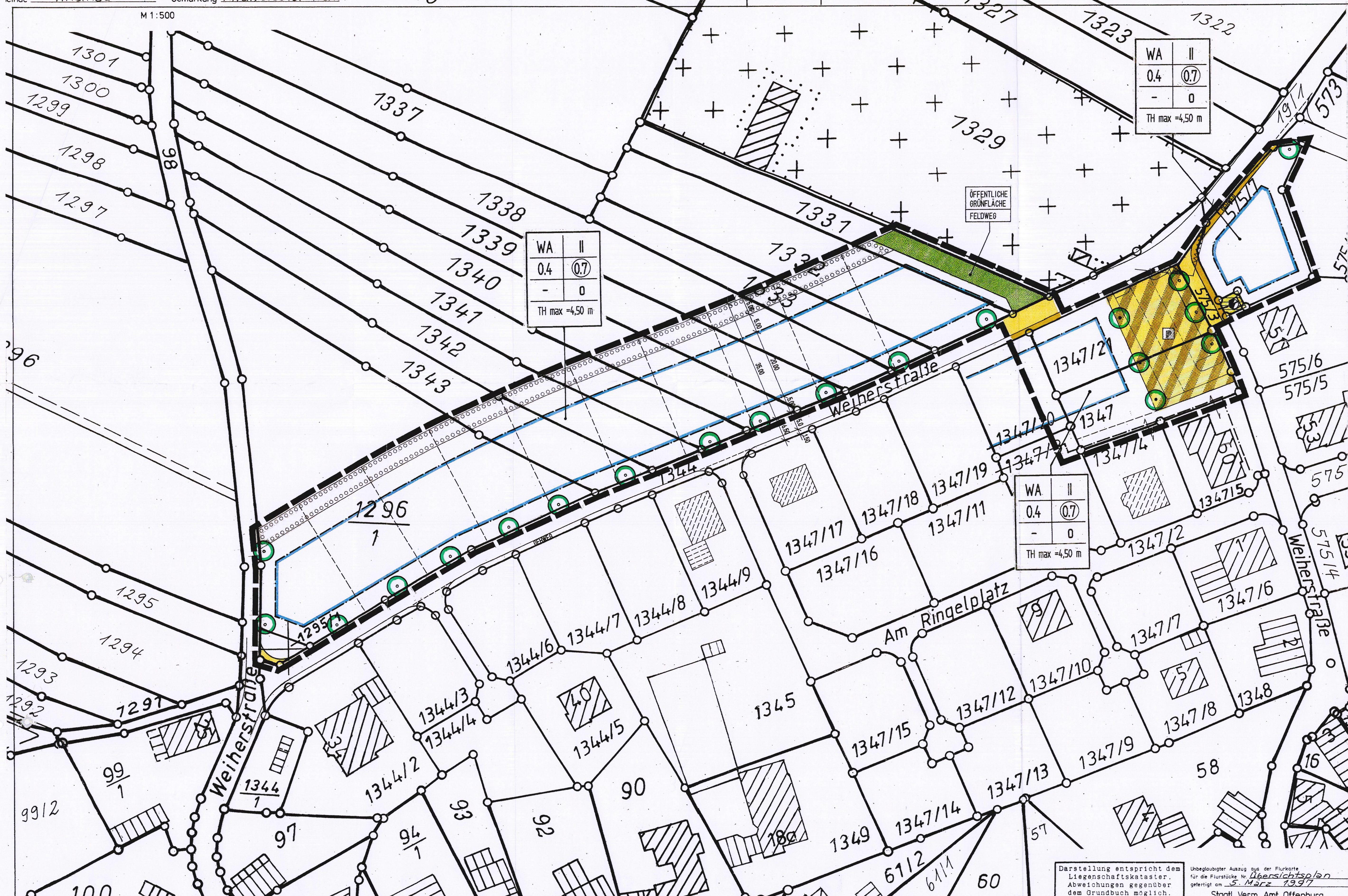




- ZEICHNERKLÄRUNG**
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA (§ 4 BauNVO)
 - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - FAHRVERKEHR
 - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - FUSS-, RAD-, WIRTSCHAFTSWEGE
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - NUTZUNG LT. EINSCHRIEB P= ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - NUTZUNG LT. EINSCHRIEB
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB)
 - TRAFOSTATION
 - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
 - BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- | | |
|-----|---|
| 0 | OFFENE BAUWEISE |
| 1 2 | NUTZUNGSCHARLONE |
| 3 4 | 1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE |
| 5 6 | 3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ |
| 7 | 5= 6= BAUWEISE |
| | 7= TRAUFGHOHE TH (max) |

- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER
- BESTEHENDE GEBÄUDE, VOM PLANER NACHGETRAGEN

STADT RHEINAU-RHEINBISCHOFSHAIM
BEBAUUNGSPLAN
"RINGELPLATZ 1"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG
STADT RHEINAU DEN 28. OKT. 2005 (Oferle) DER BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
IN DER ZEIT
ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
MIT § 4 ABS. 1 GO
STADT RHEINAU DEN 28. OKT. 2005 (Oferle) DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT
NACH § 10 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BEKANNTMACHUNG
STADT RHEINAU DEN 28. OKT. 2005 (Oferle) DER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTUELLEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
STADT RHEINAU DEN 28. OKT. 2005 (Oferle) DER BÜRGERMEISTER

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

PLAN NR.: DATUM: 01.12.1999 GEÄNDERT: FERTIGUNG: 2
PROJ. NR.: 0997104 BEARB.: BU/HO ANLAGE: 4
BLATT:

ORIGINAL-
MASSSTAB 1:500
0 5 10 15 20

Darstellung entspricht dem
Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber
dem Grundbuch möglich.

Unbegleiteter Auszug aus der Flurkarte
für die Flurstücke Nr. 1344/1 bis 1344/5
gefertigt am 5. März 1997
Städt. Verm. Amt Offenburg

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ringelplatz I" in Rheinau-Rheinbischofsheim

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 19. Juni 2000 den Bebauungsplan
"Ringelplatz I" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Sat-
zung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt ge-
ändert 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 Be-
kanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom
15.12.1997 (GBl. S. 521).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch
das Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292).

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die im "Zeichnerischen Teil" abge-
grenzten Flächen. Dabei werden südlich des Friedhofs Flächen im Gel-
tungsbereich des Bebauungsplanes "Ringelplatz" von 1990 miteinbezogen
(Änderungsbereich).

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|-------------------------------|------------|-------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | M. 1 : 500 | Stand: 01.12.1999 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen | | Stand: 01.12.1999 |

Beigefügt sind:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. Begründung | Stand: 01.12.1999 |
| 2. Übersichtsplan | vom 05.07.1999 |

§ 3 - Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der Bebauungsplan "Ringelplatz" von 1990 aufgehoben, soweit die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ringelplatz I" liegen.

§ 4 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 - Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 28. OKT. 2005



(Oberle)

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Ringelplatz I" der Stadt Rheinau - Rheinbischofsheim
(Ortenaukreis)



A. 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 Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 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 max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Weiherstraße) festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte.

2.2.2 Der First darf um max. 5,0 m höher liegen als die hergestellte Traufhöhe gemäß den Eintragungen im Plan als Maximalwert (gemessen in der Senkrechten), auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

2.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Traufhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. 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.

O - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.
5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der vorhandene Parkplatz wird als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz" ausgewiesen. Der Bereich ist zu begrünen und zu möblieren.
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 8.1 Über die als öffentliche Grünfläche - Erschließung ausgewiesene Fläche entlang des Friedhofes werden Wirtschaftswege zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke geführt.
 - 8.2 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

10. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 10.1 Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und den Vorgärten der Privatgrundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind zulässig.
 - 10.2 Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.
 - 10.3 Der öffentliche Parkplatz im Bereich des Friedhofes ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
 - 10.4 Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
 - 10.5 Der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesene 5 m breite Gehölzstreifen im Norden des Planungsgebietes dient als Eingrünung und als Immissionschutz.
Er ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste anzupflanzen. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Es ist eine mind. 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen, wobei der Pflanzabstand und der Reihenabstand 1,5 m betragen soll.
11. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.
12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 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 Ingenieurbüro Zink zu beachten.

13. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im gesamten Planungsgebiet muß mit setzungsempfindlichem Baugrund (früherer Altrheinarm) gerechnet werden. Es sind entsprechende bauliche Vorkehrungen (Gründung) zum Schutz gegen Setzungen vorzusehen.

14. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen
(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 10.1, 10.4 und 10.5 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung 10.1 und 10.3, ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 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 bzw. pastellierte Farben zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind jedoch zulässig.

1.2 Dachgestaltung

- 1.2.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig.
Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
Pultdächer können als Ausnahme zugelassen oder gefordert werden, wenn es sich um Anbauten handelt.

- 1.2.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 30° - 45° festgelegt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen mit 42° herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen von 30° - 45° zugelassen werden wenn gesichert wird, daß benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

- 1.2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu insgesamt 1/3 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens 1,0 m betragen. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mind. 36° zulässig.

Abweichend hiervon sind Dacheinschnitte auf den Grundstücken, die zwischen Friedhof und Kirche an die Weiherstraße grenzen, nicht zulässig.

- 1.2.5 Dachvorsprünge bis 0,60 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.2.6 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.
- 1.2.7 Zulässig sind Ziegel- oder Betonsteindeckungen in rötlichen bis braunen Farbtönen.

1.3 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Material und Farbe der Dacheindeckungen sind entsprechend dem Hauptbaukörper auszuführen.

Soweit Garagen/Nebenanlagen nicht in die Hauptbaukörper integriert oder angebaut werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen. Es sind Dachneigungen von 25° - 40° herzustellen. Flachdächer auf Garagen können als Ausnahme zugelassen werden. Werden Dachneigungen von unter 10° hergestellt, so sind die Dachflächen zu begrünen.

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 In den Wohngebieten dürfen max. 60 % des Grundstückes durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Terrassen, etc. versiegelt werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind dabei nicht anzurechnen.
 - 2.3 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bei 0,30 m Höhe. Darüberhinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn zulässig.
 - 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 (und flacher) abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.
 - 2.5 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen jeglicher Art und Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

C Hinweise

1. Erschließungsmaßnahmen

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.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2. Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das LDA hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Landesdenkmalamt 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 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.

Im Bereich des Planungsgebietes wurde der mittlere Grundwasserstand mit 128,69 m +NN, der maximale Grundwasserstand mit 129,78 m +NN gemessen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei den Messungen der höchste Grundwasserstand nicht erfaßt wurde.

Die Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt ca. 131,50 - 132,00 m +NN.

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

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus Sicht des Grundwasserschutzes unproblematisch.

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. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

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, kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist hinzuzuziehen.

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 die zuständige Untere Wasserbehörde oder 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

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.

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.

Die Hausanschlußkabel zu den noch nicht bebauten Grundstücken werden erst nach Gebäudeerstellung verlegt, wenn die genauen Gebäudestandorte, die Anschlußräume und der Leistungsbedarf bekannt sind.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem Überlandwerk Achern rechtzeitig mitzuteilen.

12. Baugrund

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen ehemaligen Altarm des Rheins, so daß eventuell mit setzungsempfindlichem Baugrund gerechnet werden muß. Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

Nach der vorläufigen geologischen Karte wird der Baugrund von Terrassensanden und Schottern aufgebaut.

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.

D Artenliste

Festsetzungen:

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
Betula pendula	- Birke
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
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Heimische Stauden

Vinca minor
Nepeta-Arten

- Immergrün
- Katzenminze

Ajuga reptans
Geranium-Arten
Kräuterarten
etc.

- Kriechender Günsel
- Strochschnabel

Kletterpflanzen

Humus lupulus
Polygonum aubertii
Lonicera periclymenum
Clematis vitalba
Vitis vinifera
Ungefüllte Kletterrosen

- Hopfen
- Schlingenknöterich
- Waldgeißblatt
- Waldrebe
- Wein

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

Birnsorten wie:

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

Kirschsorten wie:

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

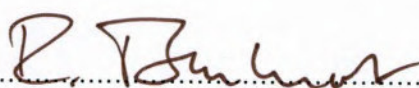
Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge,

Freiburg, den 01.12.1999

Rheinau, den 28. OKT. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG


.....
Planer



Bürgermeister

(Coerle)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Ringelplatz I" der Stadt Rheinau - Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Im Jahre 1990 wurde der Bebauungsplan "Ringelplatz" nordwestlich angrenzend an den Ortskern von Rheinau-Rheinbischofsheim ausgewiesen. Er umfaßt ca. 5,8 ha Wohn- und Mischbaufläche westlich und östlich der von der Kirche zum Friedhof verlaufenden Weiherstraße. In das Planungskonzept einbezogen wurde auch eine neue Anbindung an die Bundesstraße im Norden. Zwischenzeitlich wurden einige Gebäude des im Westen gelegenen ersten Bauabschnittes realisiert. Die noch nicht bebauten Grundstücke sind derzeit nicht verfügbar. Die Weiherstraße ist ausgebaut und Entsorgungsleitungen verlegt, so daß sich die Möglichkeit bietet, durch die Ausweisung einer Bauzeile nordwestlich der Weiherstraße ohne umfassende und aufwendige Erschließungsmaßnahmen weitere Bauplätze für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen. Die Flächen grenzen im Osten an den Friedhof an.

Verbunden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch eine Teiländerung des Bebauungsplanes "Ringelplatz" von 1990. Entgegen der ursprünglichen Absicht wird der Parkplatz südlich des Friedhofes nicht geändert. Deshalb wird dieser Bereich mit dem Bebauungsplan geändert.

Mit dem Bebauungsplan "Ringelplatz I" wird somit das vorhandene Baugebiet "Ringelplatz" um eine Bauzeile ergänzt werden.

2. Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung wird für den Bebauungsplan übernommen. Für den Flächennutzungsplan wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Frühjahr 1999 durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung dieser Fläche wurden nicht vorgetragen. Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluß dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha. Es wird begrenzt im Osten durch den Friedhof, im Süden und Westen durch die Weiherstraße.

Einbezogen wurden nördlich der Weiherstraße Teilflächen (bis ca. 35 m Tiefe) der Flst.Nrn. 1331, 1332, 1333, 1338 – 1343 und 1296/1 sowie das Grundstück 1295/1.

Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ringelplatz" von 1990 die Flst.Nrn. 1347, 1347/21, 575/3 (Trafostation) und 575/7 sowie Teilflächen der Flst.Nr. 1347/3 und 1347/20 einbezogen.

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

4. Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der freien Ackerfläche nördlich angrenzend an die Weiherstraße geschaffen.

Die neu auszuweisenden Bauflächen am Ortsrand von Rheinbischofsheim werden wie das angrenzende, gegenüberliegende Baugebiet "Ringelplatz" als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf eine Darstellung von Teilbereichen als Mischgebietsflächen wie in dem Bebauungsplan "Ringelplatz" von 1990 wird verzichtet, da hierfür kein Bedarf besteht.

Die vorhandene Baustruktur mit einer 1 ½ - geschossigen Bebauung wird übernommen ebenso wie die im Bereich "Ringelplatz" festgesetzten max. Traufhöhen mit 4,50 m. Auch die Dachneigungen und weitergehende Festsetzungen sowohl planungsrechtlicher Art wie auch bzgl. der örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend dem rechtsgültigen Plan weitergeführt.

Das Baugebiet wird als neuer Ortsrand definiert und somit dahingehend gegliedert, daß im Norden am Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen ein Pflanzstreifen ausgewiesen wird. Er ist entsprechend den Festsetzungen mit einheimischen standortgerechten Laub- und Obstgehölzen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und dient sowohl als äußere Eingrünung wie auch als Immissionsschutzstreifen.

Im Anschluß an den Friedhof wird ein ca. 5 m breiter Geländestreifen von einer Bebauung und Ausweisung als Wohnbaufläche freigehalten. Es ist vorgesehen, über diesen Streifen die erforderliche Erschließung für die verbleibenden "Restflächen" der landwirtschaftlichen Grundstücke sicherzustellen und gleichzeitig auch den erforderlichen Abstand der Bebauung zu dem Friedhof zu sichern.

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt nicht, so dass die Gebäude wahlweise senkrecht oder parallel zur Weiherstraße errichtet werden können.

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-, Doppel- oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Dies ermöglicht 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.

Außer der Neuausweisung dieser Bauzeile mit ca. 10 Einzelhäusern wird ein Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Ringelplatz" gegenüber dem Friedhof miteinbezogen. In diesem Bereich ist eine Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. Dies erfolgt mit dem Ziel, den vorhandenen und bereits angelegten Parkplatz an der Ecke Weiherstraße zu sichern und die verbleibende Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

Bereits abgemarkte Grundstücke werden in Teilbereichen mit einbezogen, um eine Fortführung der ausgewiesenen Baugrenzen zu sichern.

Auch in diesem Bereich wird die vorhandene Baustruktur inklusive der Nutzungsschablonen, die für den Bereich südlich der Weiherstraße festgesetzt sind, übernommen.

Der Bebauungsplan "Ringelplatz I" wird somit in diesem Änderungsbereich den rechtsgültigen Bebauungsplan "Ringelplatz" ersetzen.

Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes im Planungsgebiet wird verzichtet, da auf den angrenzenden Flächen (Ortsrand) geeignete Flächen vorhanden sind und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ringelplatz" ein Kinderspielplatz ausgewiesen ist.

5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bezieht sich auf den Bereich nordwestlich der Weiherstraße, da es sich bei dem Bereich östlich der Weiherstraße um eine geringfügige Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und damit kein Eingriff vorliegt.

5.1 Bestandsbewertung

Schutzgut Boden

Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt (z.B. Mais). Beim Boden handelt es sich um sandigen Lehm aus Schwemmland. Es ist ein Ackerstandort (LP Rheinau).

Es ist ein Boden mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz. (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 31, UM B.-W.)

Bodenkennzahl	Standort f. nat. Vegetation	Standort f. Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
sL4Al 56/66	1	4	3	4

Der Standort für die natürliche Vegetation ist als sehr gering zu bewerten. Der Standort für die Kulturpflanzen ist als hoch zu bewerten. Die Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist als mittel einzustufen. Die Bodenfunktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ist als hoch zu bewerten.

Schutzgut Klima

Der offene Boden produziert Kaltluft. Die vorhandenen unbefestigten und bewachsenen Flächen verwenden einen erheblichen Teil der am Tage erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs gespeicherten Wassers. Deshalb ist auch die Luftfeuchtigkeit über den unbefestigten Flächen höher.

Insgesamt ist die Erwärmung weniger stark als bei befestigten Flächen (z.B. Stein- und Asphaltfläche, Mauern, Dächern) und auch die Wärmespeicherung ist geringer. Die vorhandenen unbefestigten Flächen wirken sich dadurch günstig auf das Kleinklima aus.

Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser hat aufgrund der hohen Filter- und Pufferfunktion der Böden und des hohen Grundwasserflurabstandes eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit.

Durch die ackerbauliche Nutzung nimmt der Anteil des Wassers, das im Landschaftsraum verbleibt, gegenüber Flächen mit dauerhafter geschlossener Vegetationsdecke ab. Je stärker der Standort mit Vegetation bewachsen ist, desto stärker ist auch die Verdunstung bei trockener Witterung sowie die Wasserrückhaltung.

Schutzgut Arten und Biotope

Die vorhandene, intensiv genutzte Ackerfläche hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope. Es ist ein Lebensraum, in dem nur noch Arten nährstoffreicher Einheitsstandorte vorkommen. Benachbarte Flächen werden beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Erholungseignung der Fläche ist gering. Durch die ackerbauliche Nutzung ist nur eine geringe Strukturvielfalt vorhanden, außerdem ist die Flächentiefe gering. Die Eingrünung des Ortsrandes ist mangelhaft.

5.2 Verbale Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 10 NatSchG i.V.m. § 8 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Boden

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung von max. 0,39 ha Fläche (Fläche des Wohngebietes westlich der Weiherstraße = 0,76 ha abzgl. Weg und Gehölzpflanzung = 0,65 ha. Davon GRZ $0,4 + 50 \% = 3.900 \text{ m}^2$ vollständig versiegelbare Fläche).

Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 0,39 ha Fläche. Die Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist, führen zur Regenwasserrückhaltung.

Schutzgut Klima

Insgesamt können ca. 0,39 ha Flächen versiegelt werden, die derzeit der Produktion von Frischluft dienen. Durch die Versiegelung kann die Wärmebelastung im unmittelbaren Bereich verstärkt werden. Aufgrund der geringen Siedlungsausdehnung sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Es wird ein Lebensraum mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope vernichtet.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist gering. Es werden keine wirksamen Eingrünungsstrukturen entfernt und die Erholungseignung der Fläche z.B. für Spaziergänger ist gering.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen § 8 (2) BNatSchG).

Gemäß § 1 BauGB sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

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).

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten kann zu einer Verringerung der Abflußrate führen; dadurch werden Abflußspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet.

Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung eingeschränkt werden.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Baumpflanzungen in den privaten Grundstücken

In den privaten Grundstücken sind pro 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß der Artenliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 cm können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Baumpflanzungen im Straßenbereich

Im öffentlichen Straßenbereich sind standortgerechte, heimische Bäume zur inneren Durchgrünung gemäß der Artenliste zu pflanzen.

Hecke zur äußeren Eingrünung

Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes ist eine 5 m breite Hecke als Immissionsschutz und zur äußeren Eingrünung anzulegen. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt ca. 900 m².

5.5 Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<u>Schutzgut Boden</u> Bodenabtrag	<u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit Oberboden. Die Beeinträchtigung ist ausgleichbar.
Versiegelung von Boden und damit Verlust der Bodenfunktionen. Insgesamt können ca. 0,39 ha dauerhaft versiegelt werden.	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind, soweit nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderlich Maß zu reduzieren. <u>Ausgleich</u> Ein Ausgleich kann innerhalb des Planungsgebietes nicht erfolgen. Für einen Ausgleich wäre die Entsiegelung anderer Flächen im Verhältnis 1:1 erforderlich. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist ohne Entsiegelung nicht ausgleichbar; es verbleibt ein Defizit.
<u>Schutzgut Wasser</u> Verlust der Retentionsfähigkeit und Veränderung der Grundwasserneubildung.	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen, soweit nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist.
<u>Schutzgut Klima / Luft</u> Beeinträchtigung (Verlust) von Kaltluftproduktionsflächen; Erhöhung der Lufttemperatur.	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Reduzierung des Versiegelungsgrades; <u>Ausgleich</u> Die Beeinträchtigung des Kleinklimas kann durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die der Frischluftproduktion dienen, gemildert werden.
<u>Schutzgut Arten und Biotope</u> Flächenverlust von Lebensräumen mit einer geringen Bedeutung.	<u>Ausgleich</u> Als Aufwertung kann die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern angerechnet werden.
<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	<u>Ausgleich</u> Eingrünung des Baugebietes

5.7 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7) BauGB, ergänzt um die in § 8a Abs. 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zu berücksichtigen.

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe können nachfolgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Ansatz gebracht werden:

Vermeidungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet vermeiden oder minimieren:

- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens;
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten für Nebenflächen;
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß;

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet durchgeführt:

- Pflanzung von standortgerechten Bäumen innerhalb der Privatgrundstücke als innere Durchgrünung;
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen im Straßenbereich als innere Durchgrünung;
- Anpflanzung einer Hecke entlang der westlichen Grenze als äußere Eingrünung und als Immissionsschutzstreifen. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt 900 m².

Es kann davon ausgegangen werden, daß nach Durchführung der Maßnahmen die Beeinträchtigungen minimiert sind.

Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen kann im Gebiet aufgrund der Versiegelung nicht erreicht werden. Für den Totalverlust an Bodenfunktionen durch Versiegelung wäre Entsiegelung im Verhältnis 1:1, also ca. 3.900 m² erforderlich.

Laut Aussage der Verwaltung stehen entsiegelungsfähige Flächen nicht zur Verfügung. Deshalb hat der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung über das Ausgleichsdefizit zu befinden.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Da es sich lediglich um die Neuausweisung einer Bauzeile mit ca. 10 Einzelhäusern handelt bzw. um eine geringfügige Änderung im Bereich des Parkplatzes, ist die Anlage neuer Verkehrsflächen über die Festsetzungen im Bebauungsplan Ringelplatz hinaus nicht erforderlich.

Lediglich die Weiherstraße wird mit einer Gesamtbreite von 6,50 m ausgebaut, um eine durchgehende Breite von 1,50 m Gehweg mit 5,00 m Fahrbahn zu sichern. Bei der ursprünglich einseitigen Bebauung war diese durchgehende Sicherung einer einheitlichen Breite nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Öffentliche Stellplätze werden über den vorhandenen Parkplatz hinaus nicht ausgewiesen. Er dient nicht nur den mit diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, sondern auch dem bestehenden Bebauungsgebiet "Ringelplatz" und dem an das Planungsgebiet angrenzenden Friedhof. Die Randbereiche der ausgewiesenen Parkplätze sind als Grünfläche mit Bepflanzung angelegt und werden in dieser Form auch künftig erhalten.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Weiherstraße. Zusätzliche Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Trafostation auf Flst.Nr. 575/3 wird durch die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen weiterhin gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 1,06 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,90 ha	85,0 %
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,12 ha	11,0 %
davon Parkplatz ca. 0,08 ha		
Grünflächen	ca. 0,03 ha	3,0 %
Versorgungsflächen	ca. 0,01 ha	1,0 %

Bebauung - zusätzlich geplant nördlich der Weiherstraße gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

Einzelhäuser: 10 St. auf ca. 7.240 m²
Grundstücksgröße ca. 695 - 865 m² (Ø = ca. 724 m²)

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 01.12.1999

Rheinau, den ..2.8. OKT. 2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

Planer

[Handwritten signature]



Bürgermeister

[Handwritten signature]
(Oberle)