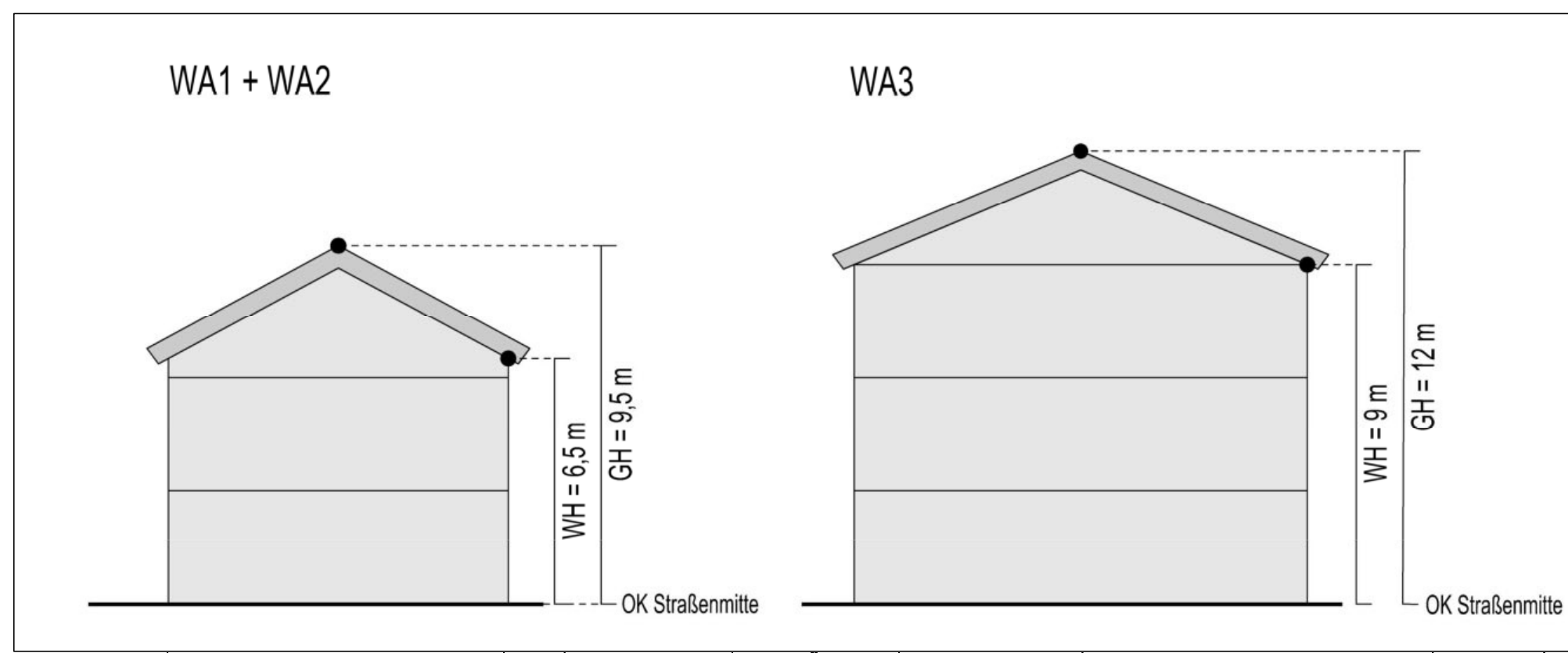




Legende der Nutzungsschablone

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe	Bauweise / Art der Gebäude
max. Wanddehnhöhe	
Dachform / Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften)	

WA1	Z = II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
GH = 9,50 m WH = 6,50 m	ED
PD 5° - 18° ZD 20° - 25° SD / WD 18° - 45°	

WA2	Z = II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
GH = 9,50 m WH = 6,50 m	ED
PD 5° - 18° ZD 20° - 25° SD / WD 18° - 45°	

WA3	Z = III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
GH = 12 m WH = 9 m	ED
PD 5° - 18° ZD 20° - 25° SD / WD 18° - 45°	

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z = II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m

WH maximal zulässige Wandhöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentlicher Parkplatz

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Stromleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung Bäume

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hauptfährtrichtung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Vorschriften nach § 74 LBO

PD Pultdach und versetztes Pultdach

ZD Zeltdach

SD Satteldach

WD Walmdach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Stadt Rheinau

Stadtteil Rheinbischofsheim



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Quan"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss 08.06.2016

Frühzeitige Beteiligung 27.06.2016 - 27.07.2016

Offenlage 06.10.2017 - 10.11.2017

Satzungsbeschluss 18.04.2018

Ausfertigervermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den _____

Michael Welsche
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Die Planunterlage nach dem Stand vom 10/2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017

Plandaten

M. 1 / 500

Im Planformat: 615 x 1.085

Planstand: 18.04.2018
Projekt-Nr.: S-15-059
Bearbeiter: Lauer/Rei
18.04.18 (BPL) / Plan 100 / 18.04.2018 (Lauer)



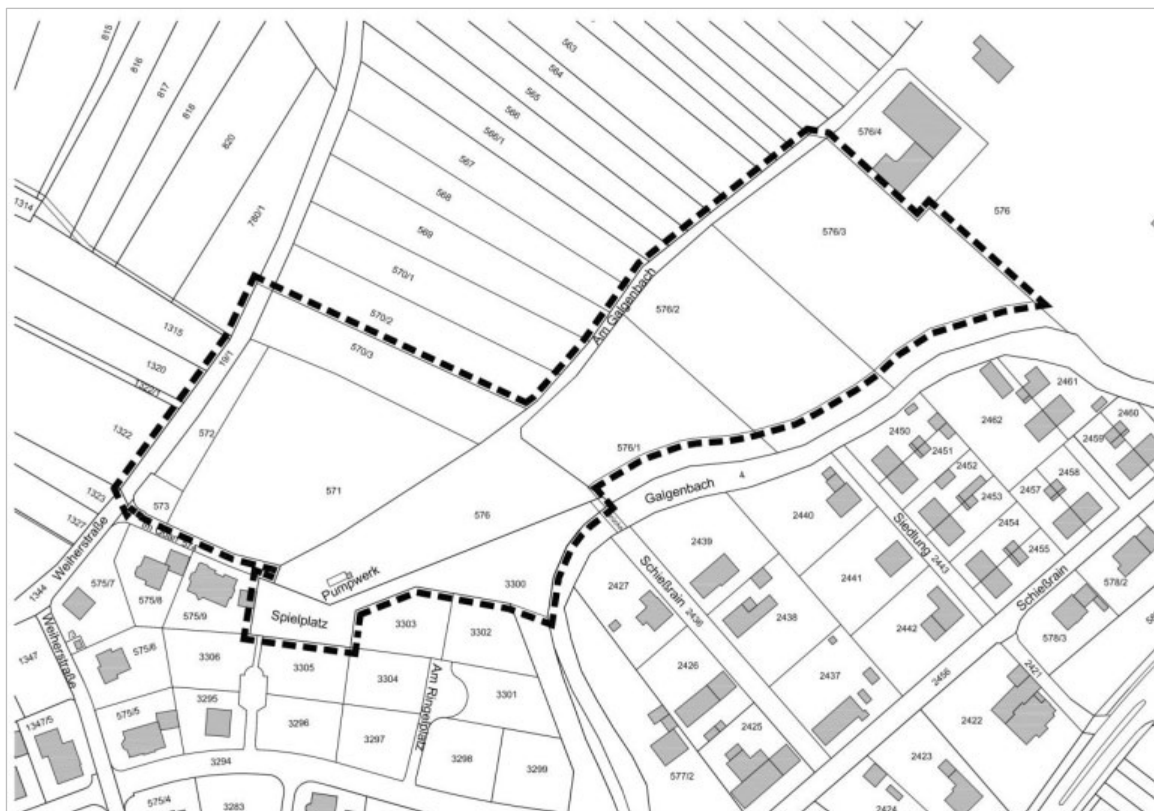
fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH
Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Quan“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 18.04.2018
Fassung: Satzung
gem. § 10 BauGB i.V.m. § 13b BauGB



SATZUNGEN DER STADT RHEINAU

über

- 1) den Bebauungsplan „Quan“ und**
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quan“**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 18.04.2018

- 1) den Bebauungsplan „Quan“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quan“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) den Bebauungsplan „Quan“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quan“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Quan“ (Planzeichnung vom 18.04.2018).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Quan“ bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 18.04.2018
 - b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften – vom 18.04.2018
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quan“ bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 18.04.2018
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 18.04.2018
3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung vom 18.04.2018
 - b) Umweltbeitrag vom 27.03.2018
 - c) Artenschutzfachliche Prüfung von März 2018
 - d) Geotechnische Untersuchung vom 08.05.2017
 - e) Erläuterungsbericht Erschließung –Kanalisation– vom 14.07.2017
 - f) Schalltechnische Stellungnahme vom 18.08.2017
 - g) Stellungnahme zu den Geruchs- und Staubimmissionen vom 18.08.2017
 - h) weißes Deckblatt für den überlagernden Teilbereich des Bebauungsplans „Ringelplatz“ (Rechtskraft 20.03.1992) vom 18.04.2018

§ 3

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quan“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Ringelplatz“.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

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



Rheinau, den 23. April 2018

Michael Welsche
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

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

1.2.1 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungslinie. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt.

1.2.2 Die sichtbare Wandhöhe an den Traufseiten der Gebäude wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt. Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand – Unterkante Dachhaut – und der Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Gemäß dem Planeintrag sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).
- 1.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist dem Planeintrag zu entnehmen. Eine Abweichung bis maximal 10° ist zulässig.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.2 Zwischen Garagenöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Zwischen Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 1 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum), müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 1.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag als Parkanlage bzw. als Spielplatz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel).
- 1.8.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig.
- 1.8.4 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 128,62 m+NN nicht unterschreiten. Untergeschosse sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) von 129,78 m+NN als wasserdichte Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

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

- 1.9.1 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können aus gestalterischen oder verkehrstechnischen Gründen bis zu 3 m verschoben werden.
- 1.9.2 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) und drei standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die vorgenannte Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke, die bereits gemäß Ziffer 1.10 eine Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift pflanzen müssen.
- 1.9.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.9.4 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.9.5 Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste im Anhang.

1.10 Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche eine zweireihige, mindestens 3 m hohe und 3 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz vom oberen Pultfirst zum unteren Pultfirst vertikal gemessen max. 1,50 m betragen.
- 2.1.2 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur am Gebäude zulässig.
- 2.1.4 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und Dachfarbe aufweisen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Eine Abweichung bis maximal 3° ist zulässig. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, gelten eine Dachneigung von 45° und eine graue Dachfarbe. Ein Versatz der Firstlinie bis zu 1 m ist zulässig.
- 2.1.5 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen.
- 2.1.6 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.4.2 Der Abstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.
- 2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind unzulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 15

- 2.4.5 Die vorgenannten Festsetzungen unter Ziffer 2.4 gelten nicht für die gemäß Ziffer 1.10 erforderlichen Einfriedungen (Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift).
- 2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.
- 2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.
- 2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzanzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Als notwendige Stellplätze werden auch Stauräume vor Garagen und Carports derselben Nutzungseinheit angerechnet.
- 2.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.8.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.
- 2.8.2 Auf Grundstücken, bei welchen eine Versickerung nicht vorgesehen oder nicht möglich ist, sollten Zisternen für die Brauchwassernutzung in den Gärten und Grünanlagen berücksichtigt werden. Retentionszisternen sind bei der Regenwasserableitung in den Galgenbach nicht erforderlich.
- Hinweis:**
Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Zur Bemessung der Mulden- bzw. Flächenversickerung kann das Arbeitsblatt DWA-A 138 von April 2005 herangezogen werden.
- 2.8.3 Das Regenwasser von den Verkehrsflächen, den teilbefestigten Grundstücksflächen und Notüberläufen der Versickerungsanlagen ist über die Ortskanalisation in den Galgenbach abzuleiten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Gewässerrandstreifen

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 (4) WHG i.V.m. § 29 (2) und (3) WG nicht zulässig:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

3.2 Abfallentsorgung

Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung und den ggf. eingeschränkten Entsorgungsservice wird hingewiesen.

Von Seiten der Stadt Rheinau wird gegenüber den Anwohnern eine ggf. erforderliche Bereitstellung der Abfallbehälter zur Abholung als zumutbar erachtet. Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) in eine mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Insbesondere in Bezug auf die geplanten Baumpflanzungen ist die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) zu beachten. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

4 HINWEISE

4.1 Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Bodenschutz

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

4.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.3 Geotechnik

Im Planungsgebiet stehen tertiäre bis quartäre Lockergesteine der Ortenau-Formation (Grobsande und Kiese) an. Diese werden bereichsweise von Auenlehm verdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Neben Angaben zu den tatsächlichen Baugrundverhältnissen, zur Erschließung und zur Bebauung sollte darin auch eine Angabe über erforderliche objektbezogene Untersuchungen enthalten sein.

4.4 Vermessung und Flurneuordnung

Die südliche Flurstücksgrenze wird durch ein Gewässer 2. Ordnung begrenzt. Es ist nicht auszuschließen, dass infolge Überflutung oder Verlandung nach § 8 Wassergesetz i.V. mit Nr. 143 der Verwaltungsvorschrift des MLR für die Durchführung von Liegenschaftsvermessungen (VwVLV) der Gewässerverlauf mit der Flurstücksgrenze nicht übereinstimmt.

4.5 Grundwasser

Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die amtlichen Grundwassermessstelle 120/1136. Für diese Grundwassermessstelle wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1970 bis 2016 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grund- wasserstand [m+NN]	höchster Grund- wasserstand [m+NN]
120/113-6	127,73 (am 27.03.1972)	128,62	129,78 (am 30.05.1983)

Die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände sind Montagswerte, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Zur Abschätzung der Grundwasserstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichnisplänen zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

4.6 Altlasten

Im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde auf dem Grundstück Flst.Nr. 576 der Gemarkung Rheinbischofsheim eine Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung "Ehemalige Kläranlage Rheinbischofsheim" erhoben.

Die Altlastverdachtsfläche wurde am 25. September 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweinsniveau "BN 1" hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden - Grundwasser" in "Belassen zur Wiedervorlage (B)" mit dem Zusatzvermerk "Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition" eingestuft. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

Mit Schreiben vom 27.12.2017 vom Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird bestätigt, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung stattfindet. Insofern können die weiteren Altlastenuntersuchungen auf Ebene neuer Bauanträge verlagert werden.

Über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Bereich der zukünftigen Allgemeinen Wohngebiete liegen keine Kenntnisse vor.

Im tiefer liegenden Bereich südwestlich des Plangebiets bestehen Kenntnisse über Grundwasserverunreinigungen. Aufgrund der Topographie spielen diese für das Wohnen im Plangebiet voraussichtlich keine Rolle.

4.7 Telekommunikationslinien

Im Planbereich der neu geplanten Gebäude befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderen an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.8 Erdgasleitung

Das Verfahrensgebiet wird von einer Erdgas-Mitteldruckleitung VGM 160 PE der bnNETZE GmbH in ostwestlicher Richtung durchquert. Über diese Leitung wird der Ortsteil Rheinbischofsheim mit Erdgas versorgt.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV, und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.

Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Am Unteren

Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch vier Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.9 Stromversorgung

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden. Eine eventuelle Kabelumlegung ist zu 100 % kostenpflichtig.

Bei Anpflanzungen von Bäumen wird ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Die Kosten dafür sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Wird das Neubaugebiet endausgebaut, werden die Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke verlegt. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, zu beachten sind die geltenden Sicherheitsvorschriften.

Zu beachten sind bei den Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten, dass die StVO folgende Sicherheitsabstände vorgibt:

- Oberer Sicherheitsraum: Die erforderliche lichte Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m.
- Seitlicher Sicherheitsraum: Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen.

4.10 Artenschutz

Das Büro für Landschaftskonzepte vom Herrn Markus Mayer aus Schallstadt hat eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Darin werden folgende artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen aufgeführt:

FFH-Gebiet

Zum Schutz des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebietes „Westliches Hanauer Land“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen geboten.

- Der Gewässerrandstreifen darf in keiner Weise für die Bautätigkeit, Materialablagerung, Parken von Baufahrzeugen etc. genutzt werden.
- Sehr laute Arbeiten in der Nähe des Gewässers müssen außerhalb der Brutzeit (März bis August) stattfinden. Bauarbeiten in der Nacht sind unzulässig.
- Es dürfen keine Sträucher und Bäume, die zusätzliche Schattenwirkungen für die Lebensstätte der Helmazurjungfer schaffen, im Gewässerrandstreifen gepflanzt werden. Der Randstreifen soll extensiv einmal jährlich gepflegt werden. Am Galgenbach ist lediglich die Schaffung von Saumbereichen, Hochstauden mittlerer Standorte und Ruderalfluren möglich.

Vögel und Fledermäuse allgm.

- Zum Schutz der Vögel ist die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung von Bäumen und Gehölzen und übriger Vegetation, nur im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar bzw. außerhalb der Brutzeit zulässig.

- Zum Schutz der Fledermäuse sind Rodungen nur im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar bzw. nur wenn die Fledermäuse ihre Winterruhe in Höhlen, Stollen und Kellern halten zulässig.
- Zum Schutz der Vögel und der Fledermäuse sind Gebäudeabrisse (Gartenhäuschen auf Grundstück 573) oder Baumfällungen erst nach vorheriger fachkundiger Kontrolle, ob zwischenzeitlich Baumhöhlen, Risse oder Rindenspalten bestehen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Vögel oder Fledermäuse genutzt werden können, zulässig. Sollten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gefunden werden, ist jede Rodung durch Aufhängen von künstlichen Höhlen- und Spaltenquartieren zu ersetzen.
- (CEF-Maßnahme) Für Nahrungsgäste mit größerem Aktionsraum (Raubvögel, Fledermäuse etc.) sind Nahrungsflächen und Flächen mit höherem Insektenreichtum wie z.B. Ruderalflächen, blumenreiche Ackerstreifen, Saumbereiche oder Magerwiesen auf min. 800 m² an geeigneten Stellen mindestens ein Jahr vor Baubeginn zu schaffen.
- Die im Grünordnungsplan angedachte Pflanzung autochthoner, heimischer, knospenreicher Baumarten und einzelner Apfelbäume ist möglichst frühzeitig umzusetzen, da sie mit den CEF-Maßnahmen eine nachhaltige Wirkung entfalten können.

Gelbspötter

- Zum Schutz des Gelbspötters darf das Feldgehölz auf dem Flst.Nr. 780/2 und dessen Umgebung nicht zum Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Baumaschinen oder Bauwagen, Toilettenhäuschen etc. genutzt werden. Sämtliche darüber hinaus gehende Nutzungen, die den Gelbspötter ggf. beunruhigen könnten, sind zu unterlassen.
- Ebenso darf die Zufahrt für den Baustellenverkehr nicht am Feldgehölz auf dem Flst.Nr. 780/2 in der Zeit von Mitte April bis Ende Juli vorbeiführen, sondern muss von Süden her oder über die Straße „Am Galgenbach“ erfolgen.
- Im aktuellen Revier- und Brutbereich des Gelbspötters sollen zur Aufwertung des Habitats Pflegemaßnahmen unter fachlicher Anleitung durchgeführt werden, u.a. eine Auflichtung des Gehölzbestandes.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen inklusive Vorsorgemaßnahmen schließen Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands für den Gelbspötter ein, wobei Funktions- und Wirkungskontrollen (Effektivitätskontrollen) durch den Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen und von besonderer Bedeutung sind. Daher ist auch aus Vorsorge-Gesichtspunkten ein Risiko-Management für diese Art festzusetzen. Das Risikomanagement ist durch die naturschutzfachliche Baubegleitung und ein Monitoring für den Gelbspötter durch eine orts- und sachkundige Person mit guten ornithologisch-faunistischen Kenntnissen zu gewährleisten. Das beauftragte Büro ist der Unteren Naturschutzbehörde bekannt zu geben.

Girlitz und Fitis

- Zum Schutz des Girlitz und des Fitis ist das Abräumen des Baufeldes nur in den Monaten März bis August vorzunehmen. Bauarbeiten bei Nacht sind nicht zulässig.
- (CEF-Maßnahme) Zum Schutz des Fitis sind entlang des Galgenbaches oder anderer benachbarter Gewässer zwei 40 m lange Abschnitte mit Weidgehölzen zwei Jahre vor Baubeginn auf den Stock zu setzen, damit entsprechende

Sukzessionsbereiche von Weidengehölzen als Brutbiotope zur Verfügung stehen.

- Bauaktivitäten einschließlich der Errichtung eines Fußweges sind im Gewässerrandstreifen des Galgenbaches nicht zulässig.

Feldlerche

- (CEF-Maßnahme) Zum Schutz der Feldlerche sind drei ca. 50 m² große Lerchenfenster in den angrenzenden Nutzflächen auf geeigneten Standorten im Gewann Brühkessel anzulegen. Die Maßnahme muss vor Baubeginn funktionsfähig sein. Alternativ können auch Blühstreifen auf einer Länge von min. 500 m angelegt werden. Auch eine Kombination von Lerchenfenstern und Blühstreifen ist möglich. Die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche sind mit dem Landwirt (pacht-)vertraglich festzulegen.

Blaumeise

- (CEF-Maßnahme) Für den Höhlenbrüter Blaumeise sind vor Beginn der Bauarbeiten zwei Nisthilfen im Bereich des Galgenbaches anzubringen. Die Funktionalität muss vor Beginn der Baumaßnahmen gegeben sein.

Amsel

- (CEF-Maßnahme) Eine Heckenstruktur von min. 30 m Länge mit ausreichend großen, standortgerechten Sträuchern ist für die Amsel im Bereich zwischen dem Plangebiet und dem südlich liegenden Friedhofs anzupflanzen. Die Funktionalität muss vor Beginn der Baumaßnahmen gegeben sein.

Ringeltaube und Buchfink

- (CEF-Maßnahme) Für Ringeltaube und Buchfink ist ein möglichst nahgelegener Waldrand auf min. 100 m Länge aufzuwerten. Die Funktionalität muss vor Beginn der Baumaßnahmen gegeben sein.

Fledermäuse

- Ein min. 10 m breiter Uferrandstreifen, der von Nutzung durch private Anlieger und Erholungssuchende frei bleibt (keine private Gartennutzung, kein Fußweg etc.) ist zu sichern.
- Die bestehende Gehölzgalerie im FFH-Gebiet ist durch Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen (lediglich einzelstammweise, kein abschnittsweiser Kahlhieb) vollständig zu sichern.
- Von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im FFH-Gebiet mit dem Ziel eines standorttypischen Gehölzstreifens mit Erlen, Weiden, Pappeln und Sträuchern und einem artenreichen Hochstaudensaum ist im Bereich der Lebensstätte der Helmazurjungfer im FFH-Gebiet 7313341 „Westliches Hanauer Land“ abzusehen.
- Das FFH-Gebiet ist als Dunkelkorridor zu erhalten, weil viele Fledermausarten den Schutz der Dunkelheit benötigen.
- Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Pumpstation sind zum Schutz potenzieller Fledermausjagdhabitats so anzulegen, dass nachts eine Nutzung durch die Öffentlichkeit vermieden wird (bspw. durch eine Reduzierung der Wegebeleuchtung in diesem Bereich).

Amphibien

- Zum Schutz der Amphibien ist das Wasserbecken des Pumpwerks zu erhalten. Zudem ist das Wasserbecken vor der Öffentlichkeit abzuschirmen, alternativ ist eine Informationstafel aufzustellen.
- Flächen in der Umgebung der Pumpstation dürfen nicht als Lagerplatz für Baumaterial oder in anderer Weise genutzt werden.
- In der Umgebung des Wasserbeckens müssen die Gehölze, Stauden und Kräuter so erhalten werden, dass eine ausreichende Insektenfauna als Nahrungsgrundlage zur Verfügung steht.

Die vorgenannten Maßnahmen sind durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung zu sichern.

4.11 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Erschütterungen, Stäube oder Geräuschen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

Stadt Rheinau

Bürgermeister

Michael Welsche

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

5 ANHANG : PFLANZENLISTE

Heimische Gehölze

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Populus tremula
Prunus avium
Quercus robur
Quercus petraea
Ulmus laevis
Tilia cordata
Juglans regia
Sorbus torminalis
Sorbus domestica
Sorbus aria

Feldahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Zitterpappel
Wildkirsche
Stieleiche
Traubeneiche
Flatterulme
Winterlinde
Walnuss
Elsbeere
Speierling
Mehlbeere

Obstbaumarten:

Sorbus domestica
Juglans regia
Morus alba
Prunus avium- Sorten

Pyrus pyrausta- Sorten
Malus sylvestris- Sorten

Prunus domestica- Sorten

Speierling
Nussbaum
Weiße Maulbeere
gebietsheimische Süßkirsche
(z.B. Markgräfler Kracher,
Schauenberger, Hedelfinger)
Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler
Apfel, Boskoop)
gebietsheimische Zwetschgen
(z.B. Hauszwetschge)

Sträucher

Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Malus communis
Mespilus germanica
Pyrus communis
Salix ssp.
Salix caprea
Rosa canina
Rhamnus cathartica
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Sambucus nigra

Roter Hartriegel
Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Schlehe
Heckenkirsche
Liguster
Wildapfel
Mispel
Wildbirne
Weidenarten
Salweide
Hundsrose
Kreuzdorn
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Schwarzer Holunder

Solitärgehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis
Viburnum lantana
Cornus - Arten
Buddleia davidii
Deutzia spec.
Forsythia
Kolkwitzia
Magnolia spec.
Malus "Hillierie"
Philadelphus spec.
Spiraea spec.
Syringa vulgaris
Viburnum rhytidophyllum
Juniperus communis
Juniperus chinensis/sabina
Ribes spec.
Rosa spec.
Caragana arborescens
Prunus cerasifera „Nigra“
Prunus sargentii
Prunus serrulata „Kanzan“

Felsenbirne
Wolliger Schneeball
Hartriegel
Sommerflieder
Deutzien
Forsythie
Kolkwitzien
Strauchmagnolien
Zierapfel
Pfeifenstrauch
Spiersträucher
Flieder
Immergr. Schneeball
Wacholder
Nied. Wacholderarten
Zierjohannisbeere
Strauchrosen
Erbsenstrauch
Zierkirsche
Zierkirsche
Zierkirsche

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum
Hypericum patulum
Jasminum nudifloru
Lavandula angustifolia
Lonicera pileata
Potentilla fruticosa
Rosa rugosa
Rosa "Schneewittchen"
Rosa "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"
Spiraea albifolia/japonica
Vinca minor/major

Johanniskraut
Johanniskraut
Winterjasmin
Lavendel
Böschungsmyrte
Fünffingerstrauch
Apfel- Rose
Strauchrose
Rose "Swany"
Schneebeere
Spierstrauch
Immergrün

Stauden und Gräser

Avena sempervirens
Centranthus ruber
Geranium- Arten
Hemerocallis- Arten
Iris- Arten
Aruncus dioicus
Penissetum spec.
Salvia nemorosa
Sedum telephium
Symphytum grandiflorum
Verbascum densiflorum
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer
Spornblume
Storachschnabel
Taglilie
Schwertlilie
Geisbart
Feldborstengras
Salbei
Große Fetthenne
Beinwell
Gr. Königskerze
Sonnenhut

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestandssituation	3
1.4	Planungsrechtliche Situation	3
1.4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	3
1.4.2	Benachbarte Bebauungspläne	5
1.5	Planverfahren	5
2	ALTLASTEN/BODENVERUNREINIGUNGEN	7
3	GEOLOGIE	7
4	GEWÄSSER	8
5	KONZEPTION DER PLANUNG	8
5.1	Städtebauliches Konzept	8
5.2	Verkehrerschließung	10
5.3	Ver- und Entsorgungskonzept	10
5.4	Immissionsschutz	10
5.4.1	Verkehr	10
5.4.2	Pumpwerk	11
5.4.3	Spritzmittelabdrift	11
5.4.4	Landwirtschaftlicher Lärm	11
5.4.5	Landwirtschaftliche Gerüche	12
5.4.6	Landwirtschaftliche Staubimmissionen	12
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	13
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise	15
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	16
7.5	Stellung baulicher Anlagen	16
7.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	16
7.7	Verkehrsflächen	17
7.8	Grünflächen	17
7.9	Ökologische Maßnahmen	18
7.10	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	18
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
8.1	Dachgestaltung	19
8.2	Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze	19
8.3	Einfriedungen	19
8.4	Außenantennen und Freileitungen	20
8.5	Stellplatzverpflichtung	20
8.6	Umgang mit Niederschlagswasser	20
9	UMWELTBELANGE	21
9.1	Umweltbeitrag	21
9.2	Artenschutz	21
10	KENNZIFFERN	24
11	KOSTEN	24
12	BODENORDNUNG	25

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rheinau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Ringelplatz“ nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf.

Bereits in der Vergangenheit wurden in Rheinau systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Gleichzeitig besteht in der Stadt Rheinau insbesondere von jungen Familien eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen. Ein Ziel der Stadt Rheinau ist es, weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so die Abwanderungen zu reduzieren.

Konkret möchte die Stadt Rheinau deshalb im Stadtteil Rheinbischofsheim am nördlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier ein zeitgemäßes Wohngebiet bauplanungsrechtlich vorbereiten. Dabei berücksichtigt die Stadt Rheinau auch die Nachfrage nach barrierefreiem und generationenübergreifendem Wohnen.

Die im Stadtentwicklungskonzept „Rheinau 2030“ formulierten Entwicklungsziele zum Schwerpunkt 7 - Rheinbischofsheim werden im vorliegenden Bebauungsplangebiet berücksichtigt:

- Belange der Senioren und Menschen mit Behinderung umsetzen
- Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen sicherstellen
- Stadtbilder sichern und entwickeln
- Grün im Ortsbild bewahren und stärken

Im vorliegenden Fall verfolgt die Stadt Rheinau zudem insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung von benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- behutsame Überleitung in die offene Landschaft / grüner Ortsrand
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen wie der Landwirtschaft
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Gewässerschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Quan“ aufgestellt werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim. Südlich grenzt das Plangebiet an bestehende, überwiegend zum Wohnen genutzte Bestandsbebauung sowie an den Galgenbach und dessen FFH-Gebiet. Nordwestlich im Plangebiet verläuft die nach Freistett führende Gemeindeverbindungsstraße „Weiherstraße“. Nördlich und nordöstlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestandssituation

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,5 ha, ist derzeit größtenteils unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle Google Earth)

Nordöstlich grenzt auf dem Flst.Nr. 576/4 ein landwirtschaftliches Gehöft an den Geltungsbereich, das über den landwirtschaftlichen Weg „Am Galgenbach“ erschlossen wird. Südwestlich vom Plangebiet liegt der Friedhof des Stadtteils Rheinbischofsheim.

Am südöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft der Galgenbach (Flst.Nr. 4). Am südwestlichen Rand innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Pumpwerk (Flst.Nr. 576) und ein öffentlicher Spielplatz (Flst.Nr. 3300).

1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist Rheinau als Unterzentrum und der Stadtteil Rheinbischofsheim als Siedlungsbereich ausgewiesen. Auch wird Rheinau als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt. Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist jedoch nach Plansatz 2.4.1.2 (5) innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort (Freistett) oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren. Die im Regionalplan enthaltenen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten und entsprechend in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Im Kernort (Freistett) werden ca. 9 ha Wohnbauland durch ein derzeit laufendes Bebauungsplanverfahren entwickelt. Da auch in den anderen Stadtteilen Rheinaus hohe Nachfrage an Wohnbauland besteht, beabsichtigt die Stadt Rheinau auch die anderen Stadtteile durch Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete zu stärken. Ziel der Stadt Rheinau ist es, in allen Stadtteilen im jeweiligen verhältnismäßigen Umfang Wohnbauland zu entwickeln. Da derzeit im Stadtteil Rheinbischofsheim Handlungsbedarf besteht, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland zu begegnen, wird diese Möglichkeit der Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim wahrgenommen.

Weitere regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen. Insbesondere befindet sich das Biotop des Galgenbachs, welches als FFH-Gebiet („Westliches Hanauer Land“) festgelegt wurde, außerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen auch keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor.

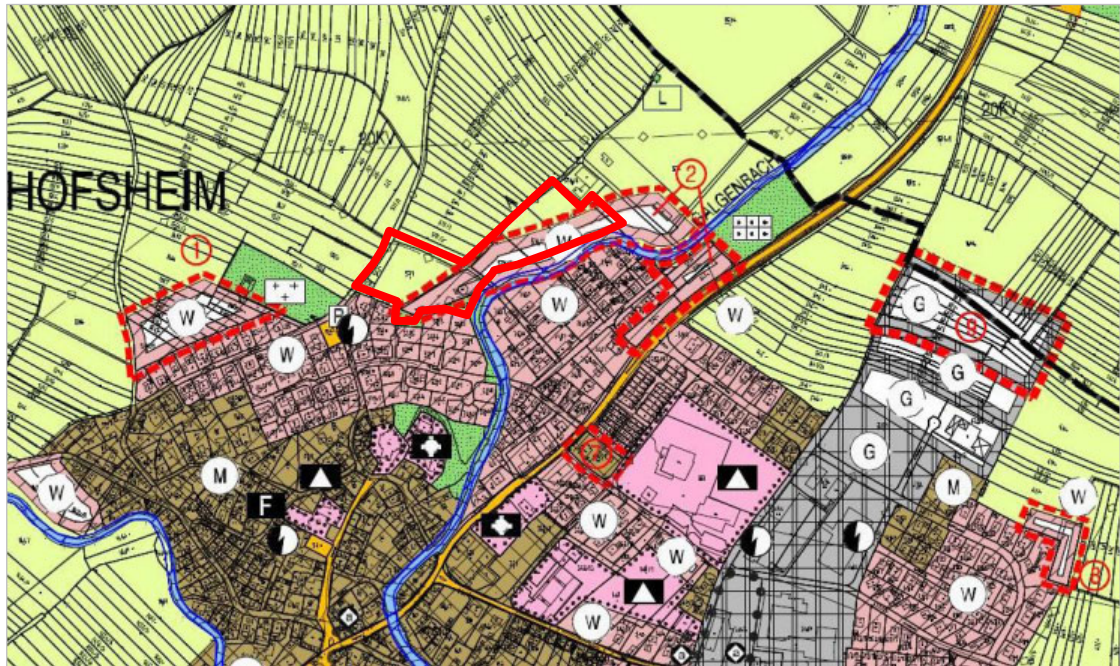
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet, wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich, sowohl Flächen für Landwirtschaft als auch geplante Wohnbauflächen dar.

Mit der im Mai 2017 durchgeführten BauGB-Novellierung tritt der § 13b BauGB in Kraft. Dieser regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Anwendbar ist § 13b BauGB nur bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis 10.000 m² und nur für Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ist mit der geplanten Fortführung der bestehenden Siedlungsfläche durch weitere Wohnbebauung, die sich in das Ortsbild einfügt, diese Voraussetzung erfüllt.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Rheinau wird derzeit im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan geändert. Bei dieser 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans neue Wohnbauflächen dargestellt. Gleichzeitig werden die Entwicklungsflächen für das Wohnen am Ringelplatz, eine ca. 1,1 ha große Fläche südwestlich des Friedhofs von Rheinbischofsheim, aufgegeben (Stand Offenlageentwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung vom 10.10.2017). Mit diesem Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans wird die städtebauliche Ordnung gewahrt. Die raumordnerische Zustimmung wurde in einer Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz bei Umsetzung dieses Flächentauschs in Aussicht gestellt.

Eine Flächennutzungsplanberichtigung vorab dieser 1. Flächennutzungsplanänderung wird nicht als notwendig erachtet.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan 2020 (ohne Maßstab)

1.4.2 Benachbarte Bebauungspläne

Südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs schließt sich der Bebauungsplan „Ringelplatz I“ (rechtskräftig seit 28.10.2005) an.

Südlich, z.T. innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans „Ringelplatz“ (rechtskräftig seit 20.03.1992). Die Überschneidungen betreffen das Flst.Nr. 3300 (öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz). Im vorliegenden Bebauungsplan werden die sich überschneidenden Flächen wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Geändert werden lediglich die textlichen Festsetzungen des Spielplatzes von einem „Kinderspielplatz“ zu einem „Spielplatz“, welcher insbesondere Spielgeräte für Senioren bzw. einen Mehrgenerationenspielplatz zulässt.

1.5 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 6.237 m² deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 25

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das FFH Gebiet „Westliches Hanauer Land“ grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Entsprechend der Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Abstimmungstermin am 13.10.2016) ist jedoch keine FFH Verträglichkeits-Vorprüfung erforderlich, wenn das FFH-Gebiet nicht im Geltungsbereich liegt und die im Artenschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen umgesetzt werden. Da das Plangebiet entsprechend abgegrenzt und die ökologischen Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ist mit der geplanten Fortführung der bestehenden Siedlungsfläche durch weitere Wohnbebauung, die sich in das Ortsbild einfügt, diese Voraussetzung erfüllt.

Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wurde nach erfolgter Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vom zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt. An Stelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung ein Umweltbeitrag beigelegt.

- | | |
|-------------------------|---|
| 08.06.2016 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Quan“. |
| 08.06.2016 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Quan“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 26.06.2017 – 26.07.2016 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |

Anschreiben vom 27.06.2016 mit Frist bis 27.07.2016	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
20.09.2017	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Quan“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
09.10.2017 - 10.11.2017	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 06.10.2017 mit Frist bis 10.11.2017	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
18.04.2018	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Quan“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 ALTLASTEN/BODENVERUNREINIGUNGEN

Über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Bereich der zukünftigen allgemeinen Wohngebiete liegen keine Kenntnisse vor.

Im tiefer liegenden Bereich südwestlich des Plangebiets bestehen Kenntnisse über Grundwasserverunreinigungen. Aufgrund der Geländeneigung und Fließrichtung spielen diese für das Wohnen im Plangebiet voraussichtlich keine Rolle.

Auch die ggf. durch das Pumpwerk entstandenen Altlasten stehen nach Ansicht der Stadt Rheinau nicht im Konflikt mit der Planung. Das Pumpwerk und dessen Klärbecken bleiben erhalten. Auch der Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf dem Flst.Nr. 576 soll nicht ausgebaut werden. Damit werden auf dem Flst.Nr. 576 bauplanungsrechtlich keine bodengreifenden Maßnahmen vorbereitet.

3 GEOLOGIE

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurde vom Büro für Bodengutachten – Dr. Ralf Hettich aus Lichtenau eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Wesentlichen werden hier geotechnische Empfehlungen und Hinweise über Bodenplatten, Fundamentierungen, Bauwerkabdichtungen, Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials etc. formuliert, die grundsätzlich für das gesamte Plangebiet zu beachten sind. Die objektbezogene Prüfung der Geologie auf den einzelnen Baugrundstücken entfällt dadurch nicht.

4 GEWÄSSER

Entlang des Galgenbaches sind gemäß § 9 (6) BauGB beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als Gewässerrandstreifen gemäß WG zu kennzeichnen.

5 KONZEPTION DER PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Quan“ wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Da die im Kapitel 1.1 erläuterten Entwicklungsziele bereits in diesen städtebaulichen Entwurf eingeflossen sind, dient der städtebauliche Entwurf im Bebauungsplanverfahren auch als konzeptionelle Grundlage.

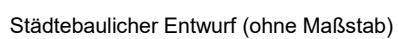
Die bestehenden Straßen werden als Erschließungsstraßen kostensparend ausgebaut und bleiben mit Rücksicht auf den Bestand untergeordnet. So kann insgesamt ein Straßennetz aus Wohnwegen gebildet werden, die ein ruhiges Wohnquartier sicherstellen.

Durch eine dezentrale öffentliche Stellplatzorganisation werden die Erschließungsstraßen im Kernbereich des Quartiers entlastet, der ruhende Verkehr an geeigneten Standorten im Plangebiet verteilt und damit der Parkdruck in den Wohnwegen minimiert.

Die städtebauliche Struktur sieht überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern für Familien und Singles sowie Generationswohnungen mit größtenteils südwest-exponierten Lagen vor. Damit wird der Nachfrage nach familienge-rechtem Wohnraum entsprochen und der Generationenmix kann vervollständigt werden.

Im Anschluss an den gewachsenen Siedlungskörper (Schießrain, vorhandene Brücke über den Galgenbach) ist ein Standort für Seniorenwohnen oder Mehrgenerationen-wohnen vorgesehen. Der Geschosswohnungsbau steht im Zusammenhang mit der Platzfläche, die an zentraler Stelle eine Verbindung der beiden Siedlungskörper und gleichzeitig einen Übergang zum Grünraum mit Fuß- und Radweg herstellt. Die Platzfläche bietet hohe Raumqualität und hemmt durch die Baumpflanzungen unerwünschten Durchgangsverkehr. Sie eignet sich als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich für Senioren und soll ebenso wie der Geschosswohnungsbau barrierefrei gestaltet werden. Damit besteht eine gute Anbindung an den Grünraum und an die vorhandene Naherholung. Weitere Freiraumangebote für Jung und Alt (z.B. Bouleplatz, Sitzstufen am Bach) können den vorhandenen Spielplatz im Südwesten ergänzen.

Das Straßennetz im gesamten Plangebiet wird durch Fuß- und Radwege ergänzt, womit insbesondere eine gute fußläufige Vernetzung des neuen Quartiers bis in den Ortskern von Rheinbischofsheim entsteht.



5.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Weiherstraße und über den Schießrain an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Weiherstraße ist eine Gemeindeverbindungsstraße und mit dem vorhandenen Anschlusspunkt an die Landesstraße L87 nördlich des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Anschluss hat sich in der weiteren Vergangenheit (unabhängig von der vorliegenden Planung) zu einem Unfallschwerpunkt entwickelt. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde als Zwischenlösung nach der erfolgten Unterschriftensammlung bis zur nächsten Verkehrsschau an der Weiherstraße ein Stop-Schild angeordnet und das Linksabbiegen von der L87 verboten.

Die Fragen der Verkehrssicherheit des Knotenpunktes sind im Rahmen der nächsten Verkehrsschau zu klären. Sofern weitere Maßnahmen erforderlich werden sollten, können diese wie geplant außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Die Erschließung des Neubaugebiets wäre jedenfalls bei einer weiteren Einschränkung des Anschlusspunktes - selbst bei einem Durchfahrtsverbot - über den Teilort Rheinbischofsheim gesichert. Insofern stehen die Fragen zur Verkehrssicherheit am Knotenpunkt der L87 einer Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen und sind auch nicht ursächlich auf die Planaufstellung zurückzuführen.

Aufgrund der bereits gut ausgebauten Weiherstraße und der Anbindung über den Schießrain, kann der zusätzliche Pkw-Verkehr durch das Neubaugebiet aufgenommen werden.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet durch die Ausweisung von öffentlichen Kfz-Stellplätzen an strategischen Punkten sowie durch die Festsetzung von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt.

5.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Ver- und Entsorgung kann durch Ausbau des bestehenden Kanal- und Leitungsnetzes erfolgen. Dabei kann die Kanalverlegung des Wohngebietes kostensparend über den Ausbau des vorhandenen Kanals der Gemeindestraße „Am Galgenbach“ (Hauptsammler vom Pumpwerk zum landwirtschaftlich genutzten Gehöft des Flst.Nr. 576/4) durchgeführt werden. Dadurch erübrigt sich die Neuverlegung entlang der Gemeindeverbindungsstraße.

Im nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine unterirdische Stromkabeltrasse. Diese Leitung kann bei Bedarf auf Kosten des Bauträgers verlegt werden. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Stromkabeltrassen bedarf es keiner gesonderten Sicherung im Bebauungsplan.

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Verkehr

Die verkehrliche Frequentierung der Weiherstraße wird als nicht erheblich eingestuft. Auch ist durch ein neues Wohngebiet dieser Größenordnung mit keiner erheblichen verkehrlichen Belastung für die umliegenden Wohnquartiere zu rechnen. Insgesamt ist damit aus Sicht der Stadt Rheinau nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der verkehrlichen Situation und auch nicht mit erheblichen Belastungen durch den Verkehr zu rechnen.

5.4.2 Pumpwerk

In Bezug auf das bestehende Pumpwerk im Süden des Plangebietes ist mit keinen erheblichen Lärm- oder Geruchsemissionen zu rechnen. Das Pumpwerk bzw. dessen technische Anlagen sind vollumfänglich umbaut, wodurch etwaige Emissionen abgeschirmt werden. Zudem befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Pumpwerks (in ca. 25 m Entfernung) bereits vorhandene Wohnbebauung, weshalb angenommen werden kann, dass keine neuen Konflikte geschaffen werden.

5.4.3 Spritzmittelabdrift

Einige Baugrundstücke grenzen sowohl unmittelbar, als auch entlang der Erschließungsstraße „Weiherstraße“ und „Am Galgenbach“ mittelbar, an landwirtschaftliche Flächen an. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden.

Auf den betroffenen an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend Flächenkulturen angebaut. Da jedoch ein Anbau von Raumkulturen nicht ausgeschlossen werden kann, werden private Grünflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit einer Mindestbreite von 5 m festgesetzt.

Hinzukommend wird textlich festgesetzt, dass zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche eine zweireihige, mindestens 3 m hohe und 3 m breite Hecke zu pflanzen ist. Die Hecke ist darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und so zu erhalten, dass sie eine gleichmäßige Struktur aufweist und Lückenbildungen vermieden werden können.

Die Baufenster der Baugrundstücke entlang der Weiherstraße und der Straße Am Galgenbach, die mittelbar an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, rücken mindestens 10 m von diesen Flächen ab.

Zudem wird berücksichtigt, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Norden liegen, sich Aufenthaltsräume und Freisitze für gewöhnlich nach Süden orientieren und der Wind überwiegend aus Richtung Südwesten kommt.

Daher wird dieser Immissionsschutz, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, als ausreichend erachtet.

5.4.4 Landwirtschaftlicher Lärm

Östlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem Lärmauswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Wie in einer schalltechnischen Stellungnahme vom Büro Fichtner Water & Transportation dargelegt, kann während der Tageszeit aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte und der nur zeitweisen Nutzung von einer Verträglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs mit dem geplanten Wohngebiet ausgegangen werden. In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr)

wird saisonal der Richtwert für regelmäßige Nutzungen überschritten, der Richtwert für seltene Ereignisse jedoch eingehalten. Da davon auszugehen ist, dass die nächtliche lärmrelevante Nutzung des Betriebshofs die Parameter der TA Lärm (10 Tage pro Jahr) nicht übersteigt, ist auch in dieser Hinsicht von einer Verträglichkeit auszugehen. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Lärmbelastungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten zu erwarten.

5.4.5 Landwirtschaftliche Gerüche

Entsprechend der Stellungnahme zu den Geruchs- und Staubimmissionen vom Büro iMA Richter & Röckle hält der landwirtschaftliche Betrieb östlich des Plangebiets keine Tiere. Somit gehen von diesem keine Geruchsemissionen im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie aus.

Auf dem Flurstück 576 direkt nordöstlich und östlich des landwirtschaftlichen Betriebs, welches im Besitz der Stadt Rheinau ist, werden Tiere in geringer Anzahl gehalten. Laut Auskunft der Stadt Rheinau befinden sich derzeit etwa 5 Hühner, 5 Enten und 3 Truthühner auf dem Grundstück. Nach VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 ergeben sich bei dieser Anzahl nur sehr geringe Geruchsemissionen, so dass die Tierhaltung zu keinen relevanten Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet führt.

Damit ist die vorhandene Tierhaltung weiterhin möglich. Aufgrund des städtischen Eigentums kann der Pachtvertrag angepasst werden, so dass auch zukünftig nur Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind (z.B. Kleintierhaltung), zugelassen werden.

5.4.6 Landwirtschaftliche Staubimmissionen

Entsprechend der Stellungnahme zu den Geruchs- und Staubimmissionen vom Büro iMA Richter & Röckle erzeugt der landwirtschaftliche Betrieb pro Jahr etwa 1000 Tonnen an Getreide und Mais. Zur Produktion werden etwa 80 Tonnen Dünger und 5 Tonnen Saat pro Jahr eingesetzt. Während der Bearbeitung der Felder (Pflügen, Aussaat) und der Ernte kann es zeitweise zu Staubemissionen kommen. Diese bestehen zum überwiegenden Teil aus Grobstaub, der zwar nicht gesundheitsschädlich ist, aber zu sichtbaren Verschmutzungen führen kann.

Es ist davon auszugehen, dass der Immissionsgrenzwert für Staubbiederschlag von 0,35 g/(m²xd) sicher eingehalten wird. Dennoch sind zeitweise Verschmutzungen, insbesondere in den Grundstücken, die an die landwirtschaftlich genutzten Flächen anschließen, nicht auszuschließen. Sie treten insbesondere während der Zeiten auf, an denen die landwirtschaftlichen Flächen bearbeitet werden und während der Ernte. Hierauf wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Die Grenzwerte für Feinstaubimmissionen werden nach Einschätzung des Gutachters deutlich unterschritten.

Die landwirtschaftlichen Flächen grenzen an den nordöstlichen Gebietsrändern unmittelbar an Wohngrundstücke. Zum Schutz der Wohnlagen werden in den Bereichen, in denen die Grundstücke an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzen schon aus Gründen der Spritzmittelabdrift mindestens 5 m breite private Grünflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit einer darauf anzupflanzenden zweireihigen, mindestens 3 m hohen und 3 m breiten Hecke festgesetzt. Damit wird den Empfehlungen des Gutachters entsprochen, der eine dichte Heckenpflanzung vorsieht.



Luftbild vom landwirtschaftlichen Betrieb (Quelle Google Earth)

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 1,8 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im Stadtteil Rheinbischofsheim stehen entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung.

Im Rahmen der punktuellen Flächennutzungsplanänderung werden einerseits die neuen Wohnbauflächen Quan zu Lasten der Landwirtschaft ausgewiesen, andererseits werden Entwicklungsflächen für das Wohnen (Ringelplatz ca. 1,1 ha) aufgegeben. Die landwirtschaftlichen Böden am Standort Ringelplatz weisen die gleichen Bodenwerte für die Landwirtschaft auf. Dadurch liegt der Verlust landwirtschaftlicher Flächen in einer Gesamtbetrachtung unter 0,8 ha. Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu befürchten.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht. Zur Belebung eines Wohnquartiers sind solche das Wohnen ergänzende Nutzungen sinnvoll und wünschenswert.

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, da diese Nutzungen der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Diese Nutzungen sind zum einen sehr flächenintensiv und würden benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zum anderen generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu Störungen führen würde.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen und der Wandhöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung.

Abweichend der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies wird aus städtebaulicher Sicht aufgrund der geringen Wohngebietsfläche als vertretbar erachtet. Wäre keine private Grünfläche festgesetzt und damit die allgemeine Wohngebietsfläche größer, wäre auch keine Überschreitung der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO erforderlich. Das erhöhte Maß der baulichen Nutzung ist durch den Umstand der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft ausgeglichen. Ebenso wird das erhöhte Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte private Grünfläche ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, da durch die Überschreitung nicht mit einer Verschlechterung von Besonnung oder Belüftung des Wohngebietes oder zusätzlichen Nutzungs- oder Immissionskonflikten zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können zudem aufgrund der festgesetzten Grünfläche sowie der darauf anzupflanzenden Hecken vermieden werden.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl sichert eine für Wohngebiete angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung, gute Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hintergrund ist die Sicherung der Kleinteiligkeit am Ortsrand und die Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Süden. Eine geringe städtebauliche Dichte ist an dieser Stelle mit Rücksicht auf die freie Landschaft in Richtung Norden und Westen zielführend.

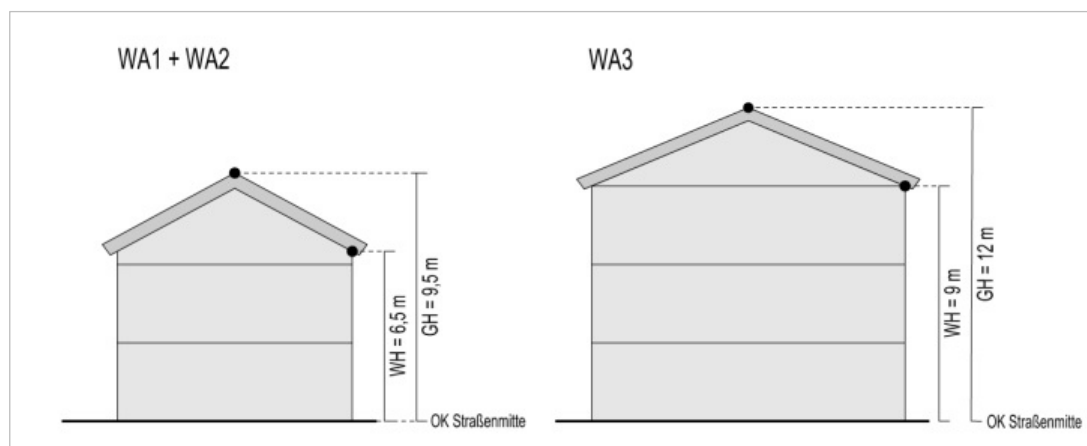
Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird entsprechend der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO sowie im Verhältnis zur GRZ (0,6) und zur Festsetzung von zwei Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

In der heutigen Gesellschaft steigt die Nachfrage nach flexiblen Wohnungstypologien, generationenübergreifenden und barrierefreien Wohnungsangeboten. Die Stadt Rheinau möchte auf diesen Wandel in ihren neuen Wohngebieten reagieren und deshalb auch im Baugebiet Quan die planungsrechtliche Möglichkeit für Geschosswohnungsbau schaffen. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 wird deshalb eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, was der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO entspricht und damit eine im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet WA1 höhere städtebauliche Dichte an diesem zentralen Standort ermöglicht. Diese höhere Dichte wird kompensiert durch den angrenzenden öffentlichen Platz und den Grünraum.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sollen kleinteilige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser entstehen. Die Kleinteiligkeit wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sichergestellt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 soll hingegen Geschosswohnungsbau, beispielsweise für die Ansiedlung eines Mehrgenerationenhauses, mit maximal drei Vollgeschossen ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die Straßenoberkante. Aufgrund der bestehenden umliegenden Straßen, an die angeschlossen wird, und dem ebenen Gelände sind die Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

Um den Charakter der beabsichtigten zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung zu gewährleisten, wird die maximale Wandhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 auf 6,50 m und im allgemeinen Wohngebiet WA3 auf 9 m begrenzt. Die sichtbare Wandhöhe bemisst sich senkrecht am Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Dachhaut – und der Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße (siehe folgende Abbildung). Ziel ist, zu massive Bauweisen zu unterbinden, sodass maximal zwei bzw. drei Geschosse und das Dachgeschoss in Erscheinung treten. Beispielsweise sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 Wohngebäude mit Pultdach und einer Wandhöhe von 8 m, welche vergleichsweise dominant in Erscheinung treten würden, unzulässig.



7.3 Bauweise

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine lockere und heterogene Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern überwiegt, wobei auch einzelne Reihenhäuser vorkommen. Im vor 20

Jahren entstandenen Wohngebiet „Ringelplatz“ südwestlich des Plangebiets befinden sich fast ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise.

Deshalb werden im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen. Die offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Per planungsrechtlicher Definition ist auch ein Mehrfamilienhaus – z.B. in Form von Geschosswohnungsbau – ein Einzelhaus.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkreten Festsetzungen von GRZ, GFZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch die festgesetzten Baufenster den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung und Ausrichtung der Gebäude eingeräumt.

Die großzügige Baufenstertiefe gewährleistet Flexibilität in der Anordnung, Ausrichtung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne). Damit werden über die Baugrenzen hinaus weitere Spielräume ermöglicht.

Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse auch bei ökonomischen Straßenquerschnitten.

Im Bereich des Galgenbachs und dessen Bachkante befindet sich ein FFH-Gebiet („Westliches Hanauer Land“). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb der Geltungsbereich so abgesteckt, dass das FFH-Gebiet nicht im Plangebiet liegt. Die Abgrenzungen des FFH-Gebiets entspricht den kartierten Flächen des Managementplans Westliches Hanauerland („MaP“). Zudem wurden die angrenzenden Baugrenzen zeichnerisch so festgelegt, dass bauplanungsrechtlich ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baufenster und FFH-Gebiet besteht. Lediglich im allgemeinen Wohngebiet WA3 wurde aufgrund der geplanten Nutzung als Mehrgenerationswohnen der nach LBO vorgegebene Abstand von 2,50 m gewählt.

7.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptgebäude am Ortsrand und am Siedlungsbestand sollen eine nach Südwesten ausgerichtete Traufständigkeit aufweisen. Damit kann zum Ortsrand hin ein einheitliches Ortsbild geschaffen werden, ein klarer Straßenraum definiert und am Siedlungsbestand das vorhandene Ortsbild fortgeführt werden. Um dem Bauherrn einen gewissen Spielraum zu lassen, wird hier in Ausnahmefällen eine Abweichung der festgesetzten Firstrichtung von bis zu 10° zugelassen.

7.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen bzw. Carports müssen jedoch von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m bzw. 1 m einhalten. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit, vor allem in den Bereichen, in denen die Stellplätze direkt von der öffentli-

chen Straße angefahren und Fußwege gekreuzt werden. Darüber hinaus müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von 1 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch werden auch der Schutz des Ortsbids und die Freihaltung guter Raumverhältnisse sichergestellt.

7.7 Verkehrsflächen

Die neuen Straßen werden an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Dabei werden die bestehende Gemeindeverbindungsstraße (Weiherstraße) im Westen und die Straße „Im Quan“ zur Erschließung von Teilbereichen des Plangebiets genutzt. An die bestehende Straße „Schießrain“ im Osten wird ebenfalls über eine Brücke über den Galgenbach erschlossen. An dieser Stelle bietet die Aufweitung des Straßenraums die Anlage eines überfahrbaren Quartiersplatzes. Durch Baumpflanzungen können eine optische Barriere und Platzgestaltung geschaffen werden.

Im Plangebiet werden an geeigneten Stellen öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Somit werden zum einen dem Besucherverkehr Parkierungsmöglichkeiten angeboten und gleichzeitig die öffentlichen Verkehrsflächen im Quartier vom ruhenden Verkehr entlastet.

Die Querschnitte der innen liegenden Straßen liegen zwischen 5 m und 7 m. Die Haupteerschließungsstraße „Am Galgenbach“ ist mit einer Fahrbahnbreite von 5 m, einem Fuß- und Radweg von 1,50 m und einem Schrammboard von 0,50 m vorgesehen. Die untergeordneten Straßen werden mit einer Breite von 5 m bzw. 5,50 m festgesetzt. Dies entspricht Wohnstraßen, die entweder als Mischverkehrsflächen, die von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt werden können, gestaltet werden oder eine Aufteilung von 4 m Fahrbahn und 1,50 m Fuß- und Radweg ermöglichen.

Die Erschließungsstraße am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Somit ist die Erschließung auch für die östlichen Baugrundstücke gesichert. Der Fuß- und Radweg, der von der Ringstraße zum Galgenbach führt, wird mit einer Breite von 3 m festgesetzt, da er lediglich einen Zugang zum Bach darstellt und keine Erschließungsfunktion erfüllt.

Im westlichen Wohngebiet befindet sich entsprechend der Planzeichnung ein Hinterlieger. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen kann dieser über die westlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße (Weiherstraße) erschlossen werden.

Einige Baugrundstücke werden über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen, die für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht befahrbar sind. Aufgrund der geringen Entfernungen zwischen den für Müllfahrzeuge befahrbaren und nicht befahrbaren Erschließungsstraßen, erachtet die Stadt Rheinau es als verhältnismäßig und den betroffenen Bürgern als zumutbar an, dass die Abfallbehälter an geeigneten Sammelstellen zur Entsorgung bereitgestellt werden müssen.

7.8 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen bilden in Verbindung mit dem Galgenbach eine grüne Fuge zwischen dem geplanten und dem bestehenden Wohnquartier im Süden. Die als Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte öffentliche Grünfläche führt die bestehende öffentliche Grünfläche mit Spielplatz nach Nordosten bzw. nach Süden in Richtung Ortskern fort und erweitert das bestehende Naherholungsangebot. Zudem

können die in diesen öffentlichen Grünflächen bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen erhalten bleiben und ausgebaut werden.

Die Grünflächen östlich und südöstlich des Pumpwerkes sollen aufgrund schutzwürdiger Grünstrukturen und Biotopen sowie aufgrund artenschutzrechtlicher Belange weitestgehend erhalten bleiben.

Der Kinderspielplatz im Südwesten soll bestehen bleiben und vor dem Kontext des geplanten Mehrgenerationswohnen im allgemeinen Wohngebiet WA3 zudem Raum für weitere Spielmöglichkeiten insbesondere für Senioren (Mehrgenerationen-Spielgeräte) bereitstellen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen mit einer Breite von mindestens 5 m als Schutzabstand zu den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen der Flst.Nr. 576, 576/4 und 570/2. Darüber hinaus bieten die privaten Grünflächen ausreichend Fläche zur Umsetzung der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dienen als Ortsrandeingrünung.

7.9 Ökologische Maßnahmen

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) zum Schutz des Grundwassers nicht unterschreitet. Untergeschosse, Räume, Aufzugsunterfahrten etc. sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen. Bei hochstehendem Grundwasser muss die geplante Bebauung (Tiefgarage) entsprechend angepasst werden.

7.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücken soll zum einen ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt werden. Zum anderen sollen hierdurch die im Rahmen der Baufeldräumung notwendig werdenden Baumfällungen kompensiert werden und die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

Die Baugrundstücke, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, müssen bereits zum Schutz vor Spritzmittelabdrift eine entsprechend vorgegebene Hecke anpflanzen und pflegen. Um ein doppeltes Pflanzgebot für diese Baugrundstücke zu vermeiden, wird hier von weiteren Baum- und Strauchpflanzungen abgesehen.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf den öffentlichen Stellplatzbereichen dienen zur ökologischen Ausgestaltung des Plangebietes. Die anzupflanzenden Bäume auf dem öffentlichen Platz sollen eine Barrierewirkung für den motorisierten Durchgangsverkehr darstellen, um diesen Bereich verkehrssicherer und ruhiger zu machen.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen verschoben werden.

Drüber hinaus soll aus ökologischen Gründen der Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen und auf dem Gelände des Pumpwerks soweit wie möglich erhalten bleiben. Sämtliche Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, werden deshalb zeichnerisch als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

8.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Bestand der näheren Umgebung und regeln nicht nur die Hauptgebäude, sondern zur einheitlichen Gestaltung auch die Garagen und Carports. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden, in welches sich auch Garagen und Carports integrieren.

Im Zusammenhang stehende Doppelhaushälften sind in Dachform und Dachfarbe einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden erlangt, weshalb sie am Gebäude zulässig sind. Zur Freihaltung der Gartenfläche werden sie jedoch außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

8.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso müssen Abstellplätze zum Schutz des Ortsbildes optisch abgeschirmt und begrünt werden.

8.3 Einfriedungen

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung an den jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt. Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene Einfriedigungen und Stacheldraht zu sämtlichen Grundstücksgrenzen ausgeschlossen. Be-

pflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in den untergeordneten schmalen Wohnstraßen ohne gesonderten Gehweg, sowie zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, dürfen Einfriedungen inklusive Hecken und Hinterpflanzungen nur in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Einige Baugrundstücke grenzen unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an, wodurch hier zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln geschlossene und höhere Einfriedungen erforderlichen sind. Entsprechend gelten die Vorschriften für Einfriedungen nicht für die zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln erforderlichen Einfriedungen.

8.4 Außenantennen und Freileitungen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

8.5 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden.

8.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Vom Ingenieurbüro Zink wurde eine Expertise u.a. zum Thema Entwässerung erstellt. Darin heißt es, dass die Ortsentwässerung im benachbarten Wohngebiet „Am Ringelplatz“ aus einer Trennkanalisation besteht. Das geplante Wohngebiet „Quan“ soll ebenfalls im Trennsystem entwässert werden.

Das heißt, dass das anfallende häusliche Abwasser separat gesammelt und an den bestehenden Schmutzwasserkanal der Ortskanalisation der Stadt Rheinau abgeleitet werden kann.

Gemäß WHG ist bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu sind auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

Auf Grundstücken, bei welchen eine Versickerung nicht vorgesehen oder nicht möglich ist, werden nach dem Entwässerungskonzept vom Büro Zink Ingenieure Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgeschlagen. Retentionszisternen mit gedrosselter Regenwasserableitung sind im Entwässerungskonzept vom Büro Zink Ingenieure nicht vorgesehen.

Das Regenwasserkanalnetz wird auf den Bemessungsabfluss ausgelegt. Der Vorfluter Galgenbach ist ein großes leistungsfähiges Gewässer, so dass entsprechend den Aussagen im Entwässerungskonzept vom Büro Zink Ingenieure im Erschließungsgebiet keine Regenwasserrückhaltungen mit Drosselabfluss erforderlich sind.

9 UMWELTBELANGE

9.1 Umweltbeitrag

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abgesehen werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten in Freiburg ein Umweltbeitrag zur Offenlage erarbeitet. Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

9.2 Artenschutz

Durch das Büro für Landschaftskonzepte vom Herrn Markus Mayer aus Schallstadt wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Darin heißt es im Wesentlichen, dass für die Artengruppe Vögel teilweise erhebliche Störungen für die lokale Population zu erwarten sind. Der in unmittelbarer Nähe verlaufende Galgenbach und seine Gehölze stellen eine Leitstruktur für Fledermäuse dar. Im Wasserbecken des Pumpwerkes wurden See- und Teichfrösche festgestellt. Auch für die beiden FFH-Arten Bitterling und Helmazurjungfer kann es zu Störungen kommen. Es wurden keine Zauneidechsen oder andere Reptilien oder Hinweise auf dessen Vorkommen im Plangebiet gefunden.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) geboten. Sämtliche Maßnahmen sind durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung zu sichern.

FFH-Gebiet

Zum Schutz des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebietes „Westliches Hanauer Land“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen geboten.

- Der Gewässerrandstreifen darf in keiner Weise für die Bautätigkeit, Materialablagung, Parken von Baufahrzeugen etc. genutzt werden.
- Sehr laute Arbeiten in der Nähe des Gewässers müssen außerhalb der Brutzeit (März bis August) stattfinden. Bauarbeiten in der Nacht sind unzulässig.
- Es dürfen keine Sträucher und Bäume, die zusätzliche Schattenwirkungen für die Lebensstätte der Helmazurjungfer schaffen, im Gewässerrandstreifen gepflanzt werden. Der Randstreifen soll extensiv einmal jährlich gepflegt werden. Am Galgenbach ist lediglich die Schaffung von Saumbereichen, Hochstauden mittlerer Standorte und Ruderalfluren möglich.

Vögel und Fledermäuse allgm.

- Zum Schutz der Vögel ist die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung von Bäumen und Gehölzen und übriger Vegetation, nur im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar bzw. außerhalb der Brutzeit zulässig.
- Zum Schutz der Fledermäuse sind Rodungen nur im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar bzw. nur wenn die Fledermäuse ihre Winterruhe in Höhlen, Stollen und Kellern halten zulässig.
- Zum Schutz der Vögel und der Fledermäuse sind Gebäudeabrisse (Gartenhäuschen auf Grundstück 573) oder Baumfällungen erst nach vorheriger fachkundiger Kontrolle, ob zwischenzeitlich Baumhöhlen, Risse oder Rindenspalten bestehen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Vögel oder Fledermäuse genutzt werden können, zulässig. Sollten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gefunden werden, ist jede Rodung durch Aufhängen von künstlichen Höhlen- und Spaltenquartieren zu ersetzen.
- (CEF-Maßnahme) Für Nahrungsgäste mit größerem Aktionsraum (Raubvögel, Fledermäuse etc.) sind Nahrungsflächen und Flächen mit höherem Insektenreichtum wie z.B. Ruderalflächen, blumenreiche Ackerstreifen, Saumbereiche oder Magerwiesen auf min. 800 m² an geeigneten Stellen mindestens ein Jahr vor Baubeginn zu schaffen.
- Die im Grünordnungsplan angedachte Pflanzung autochthoner, heimischer, knospenreicher Baumarten und einzelner Apfelbäume ist möglichst frühzeitig umzusetzen, da sie mit den CEF-Maßnahmen eine nachhaltige Wirkung entfalten können.

Gelbspötter

- Zum Schutz des Gelbspötters darf das Feldgehölz auf dem Flst.Nr. 780/2 und dessen Umgebung nicht zum Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Baumaschinen oder Bauwagen, Toilettenhäuschen etc. genutzt werden. Sämtliche darüber hinaus gehende Nutzungen, die den Gelbspötter ggf. beunruhigen könnten, sind zu unterlassen.
- Ebenso darf die Zufahrt für den Baustellenverkehr nicht am Feldgehölz auf dem Flst.Nr. 780/2 in der Zeit von Mitte April bis Ende Juli vorbeiführen, sondern muss von Süden her oder über die Straße „Am Galgenbach“ erfolgen.
- Im aktuellen Revier- und Brutbereich des Gelbspötters sollen zur Aufwertung des Habitats Pflegemaßnahmen unter fachlicher Anleitung durchgeführt werden, u.a. eine Aufflichtung des Gehölzbestandes.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen inklusive Vorsorgemaßnahmen schließen Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands für den Gelbspötter ein, wobei Funktions- und Wirkungskontrollen (Effektivitätskontrollen) durch den Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen und von besonderer Bedeutung sind. Daher ist auch aus Vorsorge-Gesichtspunkten ein Risikomanagement für diese Art festzusetzen. Das Risikomanagement ist durch die naturschutzfachliche Baubegleitung und ein Monitoring für den Gelbspötter durch eine orts- und sachkundige Person mit guten ornithologisch-faunistischen Kenntnissen zu gewährleisten. Das beauftragte Büro ist der Unteren Naturschutzbehörde bekannt zu geben.

Girlitz und Fitis

- Zum Schutz des Girlitz und des Fitis ist das Abräumen des Baufeldes nur in den Monaten März bis August vorzunehmen. Bauarbeiten bei Nacht sind nicht zulässig.
- (CEF-Maßnahme) Zum Schutz des Fitis sind entlang des Galgenbaches oder anderer benachbarter Gewässer zwei 40 m lange Abschnitte mit Weidengehölzen zwei Jahre vor Baubeginn auf den Stock zu setzen, damit entsprechende Sukzessionsbereiche von Weidengehölzen als Brutbiotope zur Verfügung stehen.
- Bauaktivitäten einschließlich der Errichtung eines Fußweges sind im Gewässerstrandstreifen des Galgenbaches nicht zulässig.

Feldlerche

- (CEF-Maßnahme) Zum Schutz der Feldlerche sind drei ca. 50 m² große Lerchenfenster in den angrenzenden Nutzflächen auf geeigneten Standorten im Gewann Brühkessel anzulegen. Die Maßnahme muss vor Baubeginn funktionsfähig sein. Alternativ können auch Blühstreifen auf einer Länge von min. 500 m angelegt werden. Auch eine Kombination von Lerchenfenstern und Blühstreifen ist möglich. Die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche sind mit dem Landwirt (pacht-)vertraglich festzulegen.

Blaumeise

- (CEF-Maßnahme) Für den Höhlenbrüter Blaumeise sind vor Beginn der Bauarbeiten zwei Nisthilfen im Bereich des Galgenbaches anzubringen. Die Funktionalität muss vor Beginn der Baumaßnahmen gegeben sein.

Amsel

- (CEF-Maßnahme) Eine Heckenstruktur von min. 30 m Länge mit ausreichend großen, standortgerechten Sträuchern ist für die Amsel im Bereich zwischen dem Plangebiet und dem südlich liegenden Friedhofs anzupflanzen. Die Funktionalität muss vor Beginn der Baumaßnahmen gegeben sein.

Ringeltaube und Buchfink

- (CEF-Maßnahme) Für Ringeltaube und Buchfink ist ein möglichst nahgelegener Waldrand auf min. 100 m Länge aufzuwerten. Die Funktionalität muss vor Beginn der Baumaßnahmen gegeben sein.

Fledermäuse

- Ein min. 10 m breiter Uferrandstreifen, der von Nutzung durch private Anlieger und Erholungssuchende frei bleibt (keine private Gartennutzung, kein Fußweg etc.) ist zu sichern.
- Die bestehende Gehölzgalerie im FFH-Gebiet ist durch Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen (lediglich einzelstammweise, kein abschnittsweiser Kahlhieb) vollständig zu sichern.
- Von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im FFH-Gebiet mit dem Ziel eines standorttypischen Gehölzstreifens mit Erlen, Weiden, Pappeln und Sträuchern und einem artenreichen Hochstaudensaum ist im Bereich der Lebensstätte der Helmazurjungfer im FFH-Gebiet 7313341 „Westliches Hanauer Land“ abzusehen.
- Das FFH-Gebiet ist als Dunkelkorridor zu erhalten, weil viele Fledermausarten den Schutz der Dunkelheit benötigen.

- Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Pumpstation sind zum Schutz potenzieller Fledermausjagdhabitate so anzulegen, dass nachts eine Nutzung durch die Öffentlichkeit vermieden wird (bspw. durch eine Reduzierung der Wegebeleuchtung in diesem Bereich).

Amphibien

- Zum Schutz der Amphibien ist das Wasserbecken des Pumpwerks zu erhalten. Zudem ist das Wasserbecken vor der Öffentlichkeit abzuschirmen, alternativ ist eine Informationstafel aufzustellen.
- Flächen in der Umgebung der Pumpstation dürfen nicht als Lagerplatz für Baumaterial oder in anderer Weise genutzt werden.
- In der Umgebung des Wasserbeckens müssen die Gehölze, Stauden und Kräuter so erhalten werden, dass eine ausreichende Insektenfauna als Nahrungsgrundlage zur Verfügung steht.

Werden alle Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und die Vorsorgemaßnahmen fachgerecht umgesetzt und durch eine naturschutzfachliche Bauüberwachung geprüft, ergeben sich aus Sicht des Gutachters keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 2.

10 KENNZIFFERN

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	14.882 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	3.367 m ²
Private Grünflächen	ca.	1.008 m ²
Versorgungsflächen	ca.	644 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	3.398 m ²
Öffentliche Stellplatzflächen	ca.	258 m ²
Öffentlicher verkehrsberuheter Bereich	ca.	631 m ²
Fuß- und Radwege	ca.	497 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	24.685 m²

11 KOSTEN

Da das Plangebiet nicht vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann, entstehen neben den Kosten für das bauplanungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten), hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes.

12 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Fortführungsnachweis erforderlich.

Rheinau, den **23. April 2018**


Michael Welsche
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser