

1. Rechtsgrundlagen
 - 1.1 §§ 1 u. 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
 - 1.2 §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BaunVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429)
 - 1.3 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208)
 - 1.4 §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planinhaltsverordnung - vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
 - 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 u. 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (LBO) Ges.Bl. S. 151)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet des gesamten räumlichen Geltungsbereiches ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BaunVO.
- 2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BaunVO sind zulässig.
- 2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BaunVO sind nicht zulässig.
- 2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BaunVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, können zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6.
- 3.2 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt westlich der Haupterschließungsstraße zwei, östlich davon ein Geschos. Diese Festsetzung ist zwingend.
- 3.3 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17, Abs. 5 BaunVO nicht zugelassen werden.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen sind durch Eintragung im Straßen- u. Baulinienplan erfolgt.
- 4.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BaunVO zulässig (Versorgungsanlagen), jedoch nicht im 20 m breiten Schutzstreifen entlang der Landesstr. 90 c.
- 4.5 Die Summe der beiden seitlichen Grenzabstände der Gebäude - ausgenommen Garagen - sind auf wenigstens 8 m festgesetzt, wobei der einseitige Mindestabstand 3 m beträgt.

5. Baugestaltung

- 5.1 Als Grundrissformen sind erlaubt:
 - bei 2-geschossigen Gebäuden das langgestreckte Rechteck, ohne oder mit Fassadenversetzung, mit einer Mindestlänge von 12 m,
 - bei 1-geschossigen Gebäuden das Rechteck, ohne oder mit Fassadenversetzung und die L-Form mit einer Mindestlänge von 11 m.
- 5.2 Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Straßenkrone bis zur Traufe betragen:
 - bei 2-geschossigen Gebäuden 7,25 m,
 - bei 1-geschossigen Gebäuden 4,50 m.

3,80 m gem. 1. Änderung!
- 5.3 Die Höhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 1,25 m betragen über Oberkante Straßenkrone.
- 5.4 Die Dachneigung muß bei allen Hauptgebäuden zwischen 22° - 32° betragen. Als Dachform ist das Satteldach vorgesehen.
- 5.5 In den Dachgeschossen der 1-geschossigen Gebäude ist der Einbau von selbständigen Wohnungen nicht zugelassen. Einzelwohnräume an den Giebelseiten sind erlaubt, sofern die Vorschriften der LBO, § 67 eingehalten werden.
- 5.6 Die Erstellung von Kniestöcken ist zulässig. Die Höhe des Kniestockes ist auf höchstens 50 cm, jeweils gemessen am Schnittpunkt von UK Sparren mit Außenkante Fassade, begrenzt. An zurückversetzten Fassadenteilen kann der Kniestock entsprechend der Dachneigung höher sein, jedoch höchstens 30 cm höher.
- 5.7 Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Dagegen sind Dachflächenfenster bis 1,0 qm Glasfläche gestattet.
- 5.8 Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 5.9 Walmdächer sind nur zugelassen bei Gebäuden in L-Form und nur auf dem dem Hauptkörper untergeordneten Nebengebäudekörper. Die Nebengebäudekörper haben mindestens 0,50 m hinter die Giebelseite zurückzustehen.

6. Nebengebäude und Garagen

- 6.1 Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter äußerlicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 6.2 Nebengebäude sind nur 1-geschossig zulässig. Die Traufhöhe darf 3,50 m ab Straßenkrone nicht überschreiten.
- 6.3 Dachneigung und Dachungsmaterial muß dem Hauptgebäude entsprechen. Ein reines Flachdach ist zugelassen.
- 6.4 Garagen sind gemäß Einzelzeichnung im Baulinienplan zu erstellen. Dachform nur als Flachdach oder bis zu 5° geneigtes Dach mit horizontaler Ringum-Attika. Torhöhe höchstens 2,50 m, Gesamthöhe höchstens 3,00 m über der Straßenkrone.
- 6.5 Blech- und Abbestreemt-Garagen sind nicht zugelassen. Stahlbetonfertiggaragen, die 6.4 entsprechen, können errichtet werden.
- 6.6 Kellergaragen sollen vor Errichtung der eingezeichneten Garagen unterbleiben.

7. Einfriedigungen

- 7.1 Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Erlaubt sind:
 - Sockel bis 1,40 m Höhe mit oder ohne Heckenhinterpflanzung,
 - Drahtgitter im Rahmen aus Rohren,
 - Kunststoff- oder Holzzaun auf Rahmen,
 - Heckenzaun.
- 7.2 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 7.3 Die Gesamthöhe der Einfriedigung an den Straßengrenzen ist auf höchstens 1,00 m festgesetzt.
- 7.4 Die Einfriedigungen an den Nachbargrenzen dürfen ebenfalls höchstens 1,00 m hoch sein.
- 7.5 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen oder Straßenkreuzungen weitergehende Einschränkungen, als in 7.1 bis 7.4 vorgesehen, verlangt werden.

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 8.1 Grundstücke sind in ihrer Gesamthöhe so aufzufüllen, daß sie höher liegen als die Straßenkrone, jedoch höchstens 0,40 m höher. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- 8.2 Terrassenschüttungen bleiben von P.1 unberührt.
- 8.3 Vorgärten zur Straße sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 8.4 Vorplätze, Wege und Einfahrten sind zu planieren und zu befestigen.

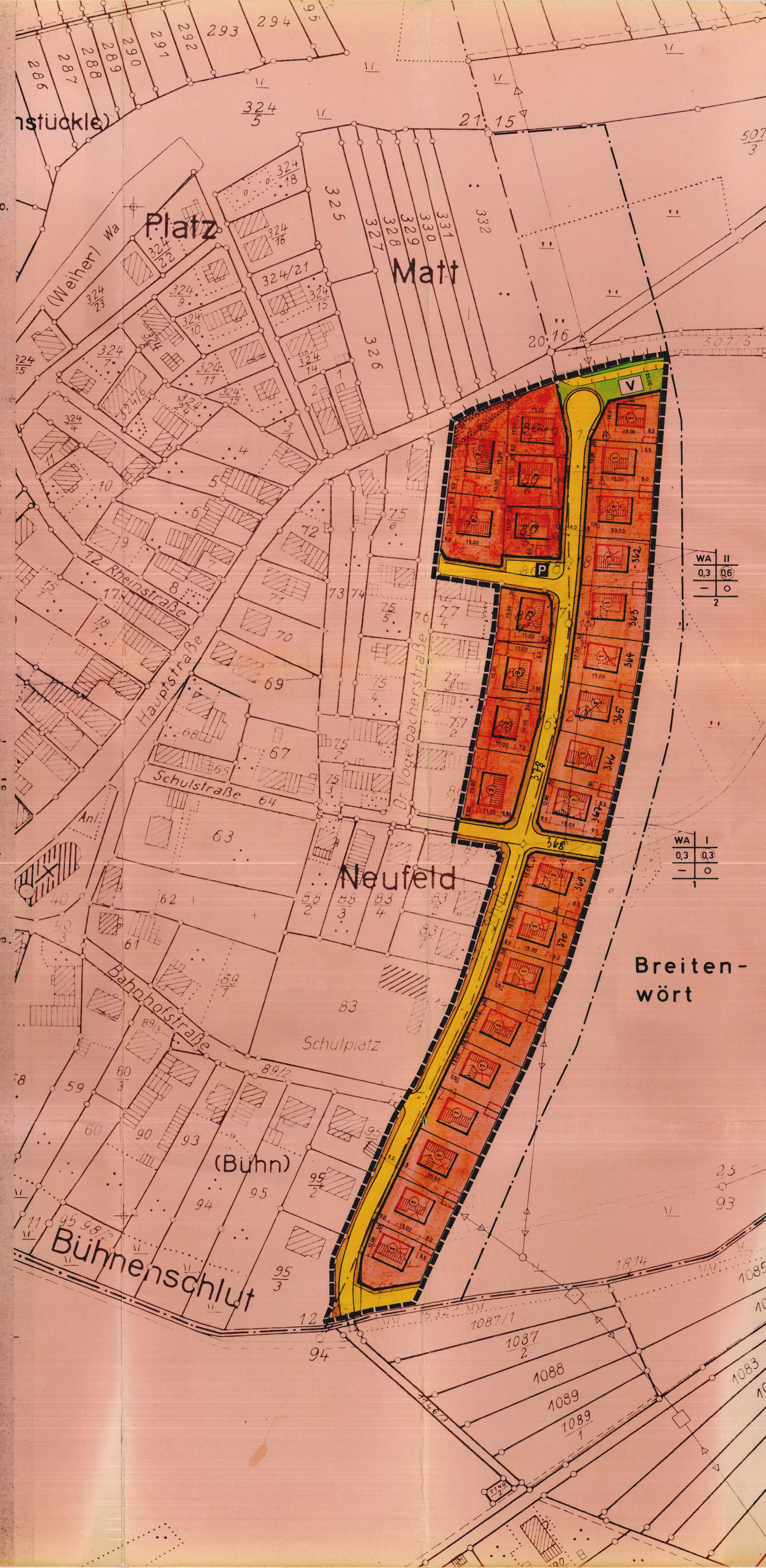
9. Entwässerung

- 9.1 Häusliches Abwasser und Niederschlagswasser ist getrennt den vorhandenen Anschlußschächten der Ortskanalisation zuzuleiten.
- 9.2 Die Entwässerungserlaubnis ist durch ein Entwässerungsgesuch bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen.

10. Ausnahmen und Befreiungen

- Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG.

Honau, den 1971



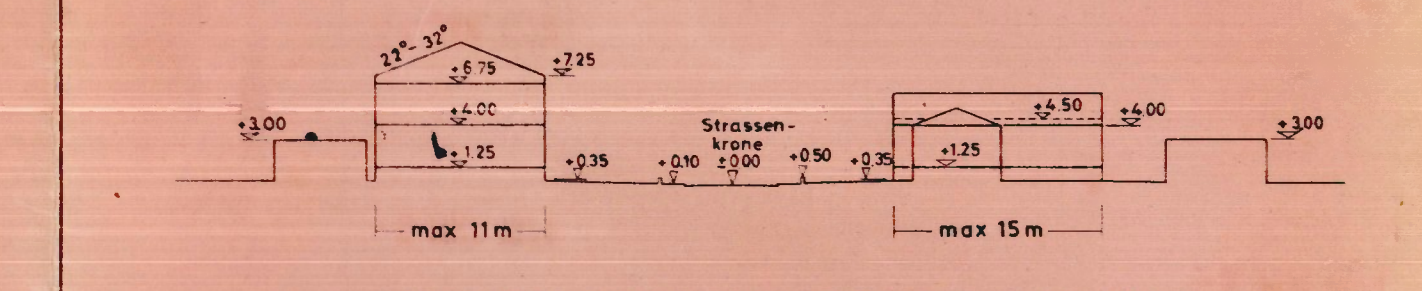
GEMEINDE HONAU

BEBAUUNGSPLAN „BREITENWÖRT“ M 1:1000

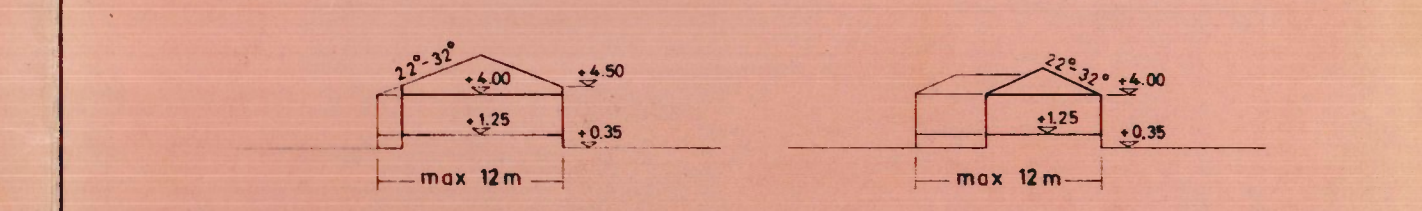
- PLANUNGS- GEBIETS- GRENZE
- ALLGEMEINES WOHN- GEBIET (§ 4 BaunVO)
- BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BaunVO)
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BaunVO)
- STRASSEN- BEGRENZUNGS- LINIE
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- ZUFahrts- VERBOT
- BAUWEISE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHEN- ZAHL
- GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL

GEPLANTE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

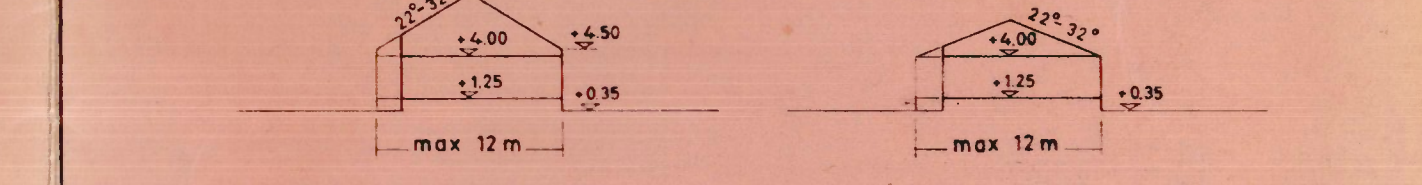
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- GARAGEN
- GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL V. VERK. ANL. i. S. V. § 127 (2) 3 BBauG.
- SICHTFLÄCHEN (v.d. BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE) ANPFL. u. EINFR. max. 0,80 m hoch



QUERSCHNITT HAUPTERSCHLIEßUNGSSTR. M 1:500



QUERSCHNITTBEISPIELE 1 gesch. M 1:500



GEPLANT:
KEHL, DEN 1. FEB. 1971
FREIER ARCHITEKT
HELMUT LACKNER, JNG. GRAD.
766 KEHL, BEETHOVENSTR. 54
Helmut Lackner

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BBAUG VOM 23.6.1960
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS
VOM 4. MAI 1971
HONAU, DEN 4. MRZ. 1971
DER BÜRGERMEISTER:
Gus b

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:
NACH § 2 ABS. 6 BBAUG VOM 23.6.1960
IN DER ZEIT
VOM 22. MRZ. 1971 BIS 22. APR. 1971
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
ERFOLGTE AM 5. MRZ. 1971
DER BÜRGERMEISTER:
Gus b

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BBAUG VOM 23.6.1960
IN VERB. MIT § 460
AM 4. MAI 1971
HONAU, DEN 5. MAI 1971
DER BÜRGERMEISTER:
Gus b

GENEHMIGT: 27. JAN. 1972
NACH § 11 BBAUG VOM 23.6.1960
mit Zustimmung des
Landratsamtes Kapf - Trau
vom 28. Januar 1972.
Landratsamt

RECHTSKRÄFTIG
NACH § 12 BBAUG VOM 23.6.1960
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
VOM 11. FEB. 1972
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
VOM 19. FEB. 1972 BIS 7. MRZ. 1972
HONAU, DEN 8. MRZ. 1972
DER BÜRGERMEISTER:
Gus b



Fertigung:.....¹.....

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

Blatt:.....1 – 3.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau-Honau (Ortenaukreis)

über die 1. Änderung

a) der Bebauungspläne

"Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und

b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 10. Juli 2006 die 1. Änderung

a) der Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und

b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

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

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

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), in der derzeit gültigen Fassung

Gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende geführt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung für

a) die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie

b) die örtlichen Bauvorschriften

ergibt sich aus den Festsetzungen im gemeinsamen "Übersichtsplan" des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die 3 Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III".

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung

- c) die planungsrechtlichen Festsetzungen umfassen
 - Planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Änd. i.d.F.v. 10.07.2006
- d) die örtlichen Bauvorschriften umfassen
 - örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung i.d.F.v. 10.07.2006
- e) beigelegt sind
 - Begründung zur 1. Änderung i.d.F.v. 10.07.2006
 - Übersichtsplan zur 1. Änderung

§ 3 Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne mit den jeweiligen "Bebauungsvorschriften" (schriftliche planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen werden die Ziff. 2.3, 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 5.9 und 6.4 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Breitenwört" von 1971 aufgehoben und durch

- die "Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung" und
- die "Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung"

ersetzt.

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen werden § 6 Abs. 2, 3 und 4 und § 7 Abs. 1, 2 und 3 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Breitenwört II" von 1977 aufgehoben und durch

- die "Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung" und
- die "Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung"

ersetzt.

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen werden die Ziff. 2 und 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen und die Ziff. 1.1, 2.1 und 2.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Breitenwört III" von 1981 aufgehoben und durch

- die "Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung" und
- die "Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung"

ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und die 1. Änderung der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: _____

Rheinau, den 14. Juli 2006



(Oberle)

Bürgermeister, Stadt Rheinau

(112 Sat05.doc)

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

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

Blatt.....1 - 7

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung

a) der Bebauungspläne

"Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und

b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau-Honau (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich der rechtsgültigen Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" sind bezüglich der Nutzung der Dachgeschosse und der Lage und Dachform von Garagen unterschiedliche Festsetzungen getroffen. So ist beispielsweise im Bebauungsplan "Breitenwört" der Ausbau der Dachgeschosse von 1-geschossigen Wohnhäusern für selbstständige Wohneinheiten grundsätzlich nicht zulässig. Entsprechend flach sind die Dachneigungen herzustellen und auch Dachgauben sind nicht zulässig.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Vorschriften, die einen zeitgemäßen Ausbau der Dachgeschosse einschränken, geändert werden.

Darüber hinaus wird auf die teilweise zwingende Anordnung der Garagen im Gartenbereich verzichtet, um die Erschließungsflächen reduzieren zu können.

Der Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht die Nutzung vorhandener Ausbaureserven (Wohnungsbau) im Bestand und vermeidet damit die Inanspruchnahme unversiegelter Freiflächen für die Ausweisung von Neubaugebieten.

Durch die Änderung der Bebauungspläne soll künftig für das gesamte Baugebiet Breitenwört eine Gleichbehandlung beim Ausbau von Dachgeschossen und der Anordnung und Dachgestaltung von Garagen erreicht werden. Dabei wird in Anbetracht der bereits errichteten Wohngebäude und Garagen auf eine umfassende und einschneidende Neufassung aller Vorschriften verzichtet.

Da das Baugebiet schon vollständig bebaut ist und die Änderungen sich im Wesentlichen auf die Nutzung der Dachgeschosse bezieht, sind keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption der Bebauungspläne oder eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten. Die Änderung wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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

Die geplanten Änderungen erfordern lediglich die Neufassung einiger der textlichen Bauvorschriften der 3 Bebauungspläne. Deshalb werden einzelne Festsetzungen der 3 Bebauungspläne aufgehoben und ersetzt durch diese 1. Änderung, die für alle 3 Pläne gültig ist.

Die Zeichnerischen Teile der Bebauungspläne müssen aufgrund der textlichen Festsetzungen nicht geändert werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau weist die Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" aus.

In den rechtsgültigen Bebauungsplänen von 1971, 1977 und 1981 sind die Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung wird beibehalten.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau entwickelt und entspricht damit § 8 Abs. 2 BauGB.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan – Region Südlicher Oberrhein (1995) trifft keine besonderen Aussagen zur überplanten Fläche.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 5,55 ha umfasst Grundstücke an der Hohe-Au-Straße, der Gieselbachstrasse und der Dr.-Vogelbacher-Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung entspricht den Geltungsbereichen der rechtsgültigen Bebauungspläne "Breitenwört" von 1971, "Breitenwört II" von 1977 und "Breitenwört III" von 1981. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

4 Planung

Mit dieser Änderung der Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" ist eine Änderung der Festsetzungen bezüglich der

- Zulassung von Nebenanlagen
- Zulassung von Wohnungen im Dachgeschoss
- Zulassung von steileren Dächern
- Zulassung von größeren Traufhöhen
- Zulassung von Dachaufbauten
- Zulassung von Garagenstandorten und Garagendächern

beabsichtigt, um eine zeitgemäße Nutzung der vorhandenen Flächenreserven im Bestand zu ermöglichen.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

Nebenanlagen

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß Ziff. 2.3 nicht zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" werden Nebenanlagen nicht ausgeschlossen. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" werden Nebenanlagen innerhalb der großzügig gefassten Baugrenzen bereits zugelassen – Garagen auch außerhalb.

Im Hinblick auf die Errichtung von zusätzlichen Garagen mit Nebengebäuden, Carports oder Stellplätzen zur Bereitstellung von Parkraum auf den jeweiligen Grundstücken und i.S. einer intensiveren Nutzung der innerörtlichen Flächenreserven wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Wohnungen im Dachgeschoss

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind gemäß Ziff. 5.5 selbständige Wohnungen im Dachgeschoss von 1-geschossigen Gebäuden nicht zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" und "Breitenwört III" werden Wohnungen im Dachgeschoss nicht ausgeschlossen.

Im Hinblick auf eine Nutzung der Reserven im Bestand und damit der Vermeidung einer Inanspruchnahme von neuem Bauland wird der Einbau von selbständigen Wohnungen im Dachgeschoss zugelassen.

Dachneigungen

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind gemäß Ziff. 5.4 Dachneigungen von 22° - 32° zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" sind gemäß § 6 Nr. 3 und der "Zeichenerklärung" nur Dachneigungen von 22° - 34° zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" werden gemäß Pkt. II. Ziff. 1.1 Sattel- und Walmdächer von 22° - 38° zugelassen.

Dies ist für einen bedarfsgerechten Ausbau der Dachgeschosse zu flach – insbesondere wenn man berücksichtigt, dass der Einbau von Dachgauben aus gestalterischen Gründen nur bei steileren Dächern erfolgen sollte. Deshalb werden auch steilere Dachneigungen zugelassen. Damit können die Flächenreserven im Bestand den heutigen Anforderungen entsprechend besser ausgenutzt werden. Die Grundstücke sind bereits bebaut. Deshalb werden neue Dachgeschosse voraussichtlich nur vereinzelt errichtet werden.

Traufhöhe

Die Traufhöhe der 1-geschossigen Häuser wurde im Bebauungsplan "Breitenwört" mit max. 4,50 m festgelegt – gemessen ab Straßenoberkante, bei einer zulässigen Sockelhöhe von max. 1,25 m. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" werden Höhen von 3,25 m, im Bebauungsplan "Breitenwört III" Höhen von 3,30 m zugelassen – gemessen ab Erdgeschossfußboden bzw. Kellerdecke. Für einen Ausbau der Dachgeschosse sind Kniestöcke von 1,00 m ausreichend, zumal die Traufhöhe bei diesen älteren Bebauungsplänen bei Unterkante Sparren gemessen wird. Dies erfordert Traufhöhen ab Erdgeschossfußboden von 3,80 m. Deshalb werden die Traufhöhen der Bebauungspläne um 0,55 m bzw. 0,50 m erhöht. Einheitlich wird eine Traufhöhe von 3,80 m zugelassen – gemessen zwischen OK EG Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Sparrens.

Dachgauben

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind gemäß Ziff. 5.7 Dachaufbauten nicht zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" werden Dachgauben und Dachaufbauten gemäß § 6 Nr. 4 nicht gestattet. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" werden keine Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen, d.h. diese sind grundsätzlich zulässig.

Künftig werden Dachgauben zugelassen. Sie gestatten eine gute Belichtung und Belüftung der neuen Wohnungen im Dachgeschoss.

Neben Dachgauben werden auch Dacheinschnitte zugelassen und Dachflächenfenster und Solaranlagen nicht mehr begrenzt oder ausgeschlossen.

Die Form der Dachgauben (Dreieck-, Schlepp-, Segmentbogen- oder Fledermausdachgaube) wird nicht vorgegeben, jedoch eine Begrenzung der Länge der Dachgauben.

Dachformen

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind gemäß Ziff. 5.4 nur Satteldächer zulässig. In Ziff. 5.9 werden Walmdächer bei bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" sind gemäß § 6 Nr. 3 und der "Zeichenerklärung" nur Dachneigungen von 22° - 34° zulässig. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" werden gemäß Pkt. II. Ziff. 1.1 Sattel- und Walmdächer von 22° - 38° zugelassen.

Um dem Wunsch nach anderen Dachformen (Vielfalt) in Rheinau gerecht zu werden, sollen auch Walmdächer zugelassen werden. Da das Gebiet vollständig bebaut ist, wird auf die Zulassung von Tonnendächern verzichtet, da Tonnendächer in dem bisher einheitlichen Gebiet als Fremdkörper empfunden würden.

Garagen

Im Bebauungsplan "Breitenwört" sind Garagen gemäß Ziff. 6.4 nur mit Flachdach und an den im Plan eingetragenen Standorten zulässig. Diese Standorte liegen teilweise an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Im Bebauungsplan "Breitenwört II" sind gemäß § 7 Abs. 1 die eingetragenen Standorte nur als "Empfehlung" dargestellt.

Dachform und Höhe der Garagen werden gemäß § 7 Abs. 2 und 3 für Flachdächer festgesetzt. Im Bebauungsplan "Breitenwört III" sind Garagen und Stellplätze gemäß I. Ziff. 2 auch außerhalb der eingetragenen Standorte zulässig. Insofern dient der Verzicht auf diese Festsetzung lediglich der Vereinheitlichung der Festsetzungen.

Wie in anderen Bebauungsplänen sollten auch hier Garagen in der Nähe der Baukörper zugelassen werden, um die versiegelten Zufahrtsflächen reduzieren zu können. Darüber hinaus werden auch Satteldächer auf Garagen zugelassen, so dass im Einzelfall der Dachraum als Abstellfläche genutzt werden kann. Auf die Festsetzung einer maximalen Torhöhe und die Begrenzung der max. Höhe auf 3,00 m wird verzichtet.

Die folgenden diskutierten Festsetzungen werden beibehalten, da sie Grundzüge der Planung betreffen, die mit diesem Änderungsverfahren nicht geändert werden sollen:

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Geschosshöhe wird beibehalten. Bei einem Umbau des Dachgeschosses ist die Einhaltung der festgesetzten GFZ zu gewährleisten. Eine Erhöhung der GFZ ist nicht vorgesehen. Die Planer eines Dachgeschossumbaus haben sicherzustellen, dass durch die vorgesehenen Umbauten (z.B. steileres Dach, höherer Kniestock, Dachgaubeneinbau) das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird. Entsprechende Berechnungen und Nachweise sind mit den Bauvorlagen vorzulegen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll beibehalten werden, auch wenn der Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht wird. Die Planer eines Dachgeschossumbaus haben sicherzustellen, dass durch die vorgesehenen Umbauten (z.B. steileres Dach, höherer Kniestock, Dachgaubeneinbau) die zulässige GFZ nicht überschritten wird. Entsprechende Berechnungen und Nachweise sind mit den Bauvorlagen vorzulegen.

5 Umweltbericht

Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden.

5.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

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

5.3 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 24a NatSchG besonders geschütztes Biotop.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

Durch die beabsichtigte Planung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen, da die Fläche bereits heute in dem geplanten Umfang bebaubar ist (GRZ bleibt gleich, ermöglicht wird nur der Ausbau der Dachgeschosse).

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes begründet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens zulässig waren.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die vorhandenen ausgebauten Straßen – im Wesentlichen die Gieselbachstraße und die Hohe Au-Straße. Eine Änderung oder Erweiterung des öffentlichen Straßennetzes ist mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da die Flächen bereits bebaut sind.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt wie bisher über das bestehende Leitungsnetz.

Änderungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Entwässerung

Die bebauten Grundstücke werden derzeit im Trennsystem entwässert. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die erschlossenen Baugrundstücke sind bereits bebaut.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 5,55 ha
davon Geltungsbereich "Breitenwört"	ca. 2,45 ha
Geltungsbereich "Breitenwört II"	ca. 1,71 ha
Geltungsbereich "Breitenwört III"	ca. 1,39 ha

8 Kostenschätzung

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

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung

Grenzregelung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 18.04.2006 BU-ba
10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

112Beg05.DOC



Bürgermeister, Stadt Rheinau

(Oberle)

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

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

Blatt:.....1 – 2.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung

a) der Bebauungspläne

"Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und

b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau-Honau (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG

Für die Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" werden mit dieser 1. Änderung festgesetzt:

1. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen und der im Plan eingetragenen Standorte zulässig. Dabei ist mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Im Plan und in "Querschnitten" eingetragene Garagenstandorte sind einschließlich Höhenangaben diesbezüglich als unverbindliche Vorschläge anzusehen.

2. Traufhöhen von 1-geschossigen Gebäuden

Die Traufhöhe der 1-geschossigen Gebäude wird mit 3,80 m festgelegt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren.

Die im Plan und in den "Querschnitten" eingetragenen Höhenangaben sind diesbezüglich als unverbindliche Vorschläge anzusehen.

Hinweis:

Folgende **Bebauungsvorschriften (Planungsrechtliche Festsetzungen)** zu den rechtsgültigen Bebauungsplänen **"Breitenwört"** von 1971 (Satzungsbeschluss am 04.05.1971), **"Breitenwört II"** von 1977 (Satzungsbeschluss am 14.03.1977) und **"Breitenwört III"** von 1981 (Satzungsbeschluss am 28.09.1981) **entfallen:**

Bebauungsplan "Breitenwört"

Ziff. 2.3 (Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO)

Ziff. 6.4 (Garagen – Standorte)

Ziff. 5.2 Vorgabe der Gebäudehöhe für 1-geschossige Gebäude: "bei eingeschossigen Gebäuden : 4,50 m"

Bebauungsplan "Breitenwört II"

§ 7 Abs. 1 (Garagenstandort)

§ 6 Abs. 2 (Gebäudehöhe)

Bebauungsplan "Breitenwört III"

Ziff. I. 2. (Nebenanlagen)

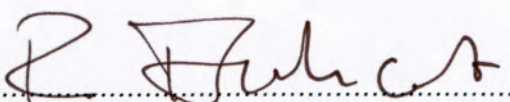
Ziff. I. 3: (Stellplätze und Garagen)

Ziff. II. 1.1: (Höhe der Gebäude)

Freiburg, den 18.04.2006 BU-ba
10.07.2006

Rheinau, den 14. Juli 2006

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


.....
Planer
 112Pla04.doc


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

Fertigung:².....

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

Blatt:.....1 - 2.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung

a) der Bebauungspläne

"Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" und

b) der jeweils zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau-Honau (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG

Für die Bebauungspläne "Breitenwört", "Breitenwört II" und "Breitenwört III" werden mit dieser 1. Änderung festgesetzt:

1. Dachneigung, Dachform

Die Dachneigung muss bei allen Hauptgebäuden 22° - 42° betragen. Als Dachform des Hauptbaukörpers sind zulässig: Satteldächer und Walmdächer.

Für Nebenanlagen und Garagen werden neben dem Flachdach auch Satteldächer bis zu 40° Dachneigung zugelassen

Vorhandene Eintragungen im Plan, in "Querschnitten" und in Zeichenerklärungen sind diesbezüglich als unverbindliche Vorschläge anzusehen.

2. Dachgauben, Dachaufbauten

Dachgauben sind bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte sind bis zu insgesamt 1/4 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 2,00 m betragen.

Hinweis:

Folgende **Bebauungsvorschriften** (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zu den rechtsgültigen Bebauungsplänen "Breitenwört" von 1971 (Satzungsbeschluss am 04.05.1971), "Breitenwört II" von 1977 (Satzungsbeschluss am 14.03.1977) "Breitenwört III" von 1981 (Satzungsbeschluss am 28.09.1981) **entfallen**:

Bebauungsplan "Breitenwört"

Ziff. 5.4 (Dachneigung, Dachform)

Ziff. 5.5 (Wohnungen im Dachgeschoss)

Ziff. 5.7 (Dachaufbauten)

Ziff. 5.9 (Walmdächer – Ausnahmen)

Ziff. 6.4 (Garagen – Dachform und Maße)

Bebauungsplan "Breitenwört II"

§ 6, Abs. 3 (Dachneigung)

§ 6 Abs. 4 (Dachgauben und Dachaufbauten)

§ 7 Abs. 2 (Garagen – Flachdach)

§ 7 Abs. 3 (Garagen – Höhe)

Bebauungsplan "Breitenwört III"

Ziff. II. 1.1 Vorgabe der Dachneigung: "(Sattel- oder Walmdach 22° - 38° Neigung)"

Ziff. II. 2.1 (Garagen – Maße)

Ziff. II. 2.3 (Garagen – Dachneigung)

Freiburg, den 18.04.2006 BU-ba
10.07.2006

14. Juli 2006
Rheinau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

Planer

112Ört04.doc



Bürgermeister, Stadt Rheinau

(Oberle)



BEBAUUNGSPLAN
"BREITENWORT" (1971)

BEBAUUNGSPLAN
"BREITENWORT II" (1977)

BEBAUUNGSPLAN
"BREITENWORT III" (1981)

STADT RHEINAU - OT. HONAU

PROJEKT:

1. ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE
"BREITENWORT", "BREITENWORT II" UND "BREITENWORT III"
ÜBERSICHTSPLAN

DATUM: 18.04.2006

GEÄND.: 10.07.2006

PLANGR: DIN A4

ANLAGE:

PROJ NR.: 0993112

FERTIGUNG: **2**

BEARB.: BU/BLE

DAT: Übersichtsplanung

MABST.: 1: 2 500

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung