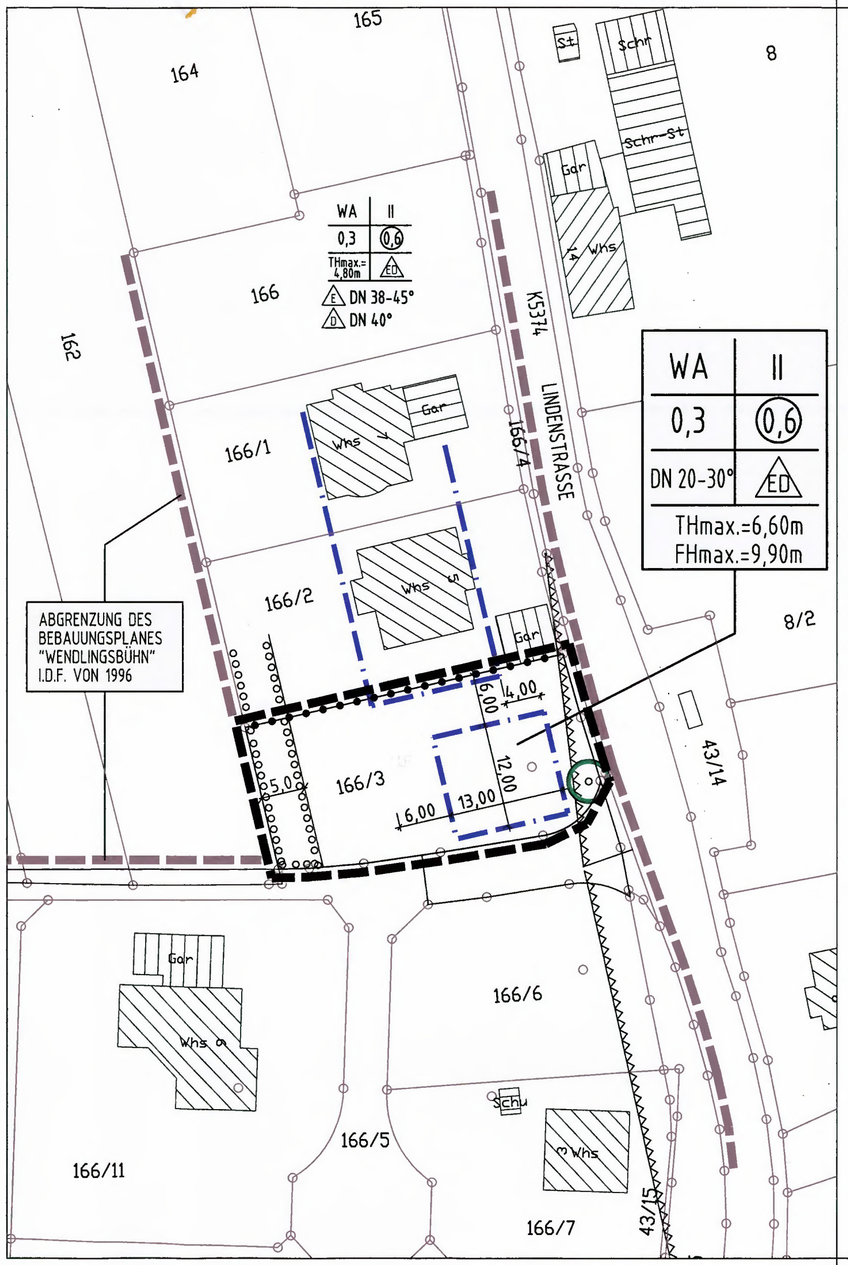


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(0.6)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
ED	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSERZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
TH	TRAUFDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

DN 20-30°	DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

	BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1= ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (max)	4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (max)
5	6	5= DACHNEIGUNG DN	6= BAUWEISE
7		7= TRAUFHÖHE TH (max) FIRSTHÖHE FH (max)	

JEGLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.

FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.

DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

STADT RHEINAU

BEBAUUNGSPLAN "WENDLINGSBÜHN" - 1. ÄNDERUNG

ZEICHNERISCHER TEIL NACH § 13 BAUGB

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 05. Mai 2008
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 09. Mai 2008

~~BÜRGERBETEILIGUNG~~
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB AM _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 19. Mai 2008
IN DER ZEIT BIS 19. Juni 2008
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 09. Mai 2008

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 ABS. 1 BAUGB AM 16. Feb. 2009
MIT § 4 ABS. 1 GO

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 ABS. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 20. Feb. 2009

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU DEN 20. Feb. 2009
MICHAEL WELSCHE, BÜRGERMEISTER

RHEINAU

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-MAßSTAB 1 : 500
0 5 10 15 20

PLAN NR.:	DATUM: 18.04.2008	GEÄNDERT: 10.12.2008 16.02.2009	FERTIGUNG: 3
PROJ. NR.: 0908113	BEARB.: BU/BLE		ANLAGE:
			BLATT:

Fertigung:...3.....
Anlage:.....1.....
Blatt:.....1 – 3.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau, Stadtteil Hausgereut (Ortenaukreis)

über die 1. Änderung

a) des Bebauungsplanes "Wendlingsbühn" und

b) der zugehörigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 16. Feb. 2009 die 1. Änderung

a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften/bauordnungsrechtlichen 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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich für

- die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und
- die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Er umfasst lediglich das Flst.Nr. 166/3 westlich der Lindenstraße.

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung

1. der Zeichnerische Teil (Deckblatt) zur 1. Änd. M. 1:500 i.d.F.v. 16.02.2009
2. die planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änd. i.d.F.v. 16.02.2009
3. die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. i.d.F.v. 16.02.2009

Beigefügt ist

- die Begründung zur 1. Änderung i.d.F.v. 16.02.2009

§ 3 Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wendlingsbühn"

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen werden

- die Ziff. 1.2.1 und 1.2.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen i.d.F.v. 12.09.1996 aufgehoben und durch die Ziff. 1.2.1 und 1.2.2 der "Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung" vom 16.02.2009 ersetzt.
- der Zeichnerische Teil i.d.F.v. 12.09.1996 im Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben und durch das Deckblatt zur 1. Änderung i.d.F.v. 16.02.2009 ersetzt.
- die Ziff. 2.2.1 der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen i.d.F.v. 12.09.1996 aufgehoben und durch die Ziff. 2.2.1 zur 1. Änderung i.d.F.v. 16.02.2009 ersetzt.

Die übrigen Bestandteile des Bebauungsplanes "Wendlingsbühn" i.d.F.v. 12.09.1996 einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen i.d.F.v. 12.09.1996 behalten unverändert ihre Gültigkeit auch für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

Rheinau, den 20. Feb. 2009



.....

Michael Welsche, Bürgermeister

(🖫 113Sat02.doc)

Fertigung:...3.....
Anlage:.....2.....
Blatt.....1 - 7.....

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung

a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und

b) der zugehörigen bauordnungsrechtliche Festsetzungen

der Stadt Rheinau, Stadtteil Hausgereut (Ortenaukreis)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

---

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Wendlingsbühn" von 1996 sind bereits einige Gebäude errichtet.

Aufgrund der Nachfrage nach kostengünstigen 2-geschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (ohne Ausbau) und der konkreten Anfrage eines Bauinteressenten beabsichtigt die Stadt, für ein Grundstück an der Einmündung des Wirtschaftsweges in die K 5374 ein 2-geschossige Gebäude (ohne Dachschrägen im OG) zuzulassen. Hierfür ist die Erhöhung der für 1 ½-geschossige Bauten festgesetzten Traufhöhe erforderlich. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Festsetzungen von 1996 bereits mit 2 angegeben und muss deshalb nicht erhöht werden.

Außer der Traufhöhe wird die zulässige Dachform um Zeltdächer ergänzt bzw. präzisiert und die Dachneigung reduziert, um die Gesamthöhe des Gebäudes nicht zu erhöhen.

Die erforderlichen Änderungen (Traufhöhe, Dachneigung etc.) erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe hat keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Nutzung der Grundstücke. GRZ und GFZ werden ebenso wie die zulässige Geschosszahl beibehalten. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt: Erschließungskonzept, Bebauung, Nutzung und Begrünung werden grundsätzlich beibehalten. Die Änderung wird deshalb im einstufigen Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.1 Verfahren

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.

Der zeichnerische Teil wird für das betroffene Grundstück geändert (Deckblatt).

Ergänzend zu den Plandarstellungen werden die textlichen Festsetzungen von 1996 punktuell geändert.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe, Dachneigung und der Dachform erfordern die Änderung von 3 Punkten der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Gestaltungsplan von 1996 enthält keine verbindliche Angaben zu den Änderungspunkten und wird deshalb auch nicht geändert.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau weist die Fläche als "Wohnbaufläche" aus.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1996 sind die Flächen als "Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung wird beibehalten.

Der Bebauungsplan 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 bzw. der Geltungsbereich der Änderung umfasst lediglich das unbebaute Flst.Nr. 166/3 an der Einmündung des Wirtschaftsweges in die Lindenstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 0,07 ha.

Einbezogen ist nur das private Baugrundstück, d.h. Straßen und Grünflächen sind im Änderungsbereich nicht erfasst.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" zur Änderung.

4 Planung

Von dem Bauinteressenten ist beabsichtigt, ein Systemhaus mit 2 vollen Geschossen, dafür aber mit nicht ausgebautem Dach zu errichten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkte ist die Betonung der Einmündung des Wirtschaftsweges in die K 5374 durch ein Gebäude mit einer höheren Traufhöhe möglich. Zudem ist auch gegenüber, östlich der K 5374, ein 2-geschossiger Baukörper mit flach geneigtem Dach vorhanden.

Mit der Zulassung eines 2-geschossigen Gebäudes ohne Dachschrägen im Obergeschoss ist die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe erforderlich.

Damit wird es auch ermöglicht, im Einzelfall kostengünstigere Gebäude zu erstellen und die Nutzung des Obergeschosses zu verbessern.

Eine Änderung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschosszahl ist dabei nicht erforderlich, d.h. eine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke ist mit der Änderung nicht verbunden.

Die Erhöhung der Traufe um 1,8 m auf 6,6 m ist keine wesentliche Änderung der Eigenart der näheren Umgebung – zumal gegenüber bereits ein 2-geschossiges Gebäude mit Pultdach vorhanden ist – und an dieser Stelle unter städtegestalterischen Aspekten verträglich. Um zu hohe Gebäude durch die Errichtung von Steildächern mit bis zu 45° zu vermeiden, wird die zulässige Dachneigung von 45° (Einzelhaus) auf max. 30° reduziert. Um die mögliche Höhenentwicklung zu begrenzen wird zusätzlich für dieses Baugrundstück die max. zulässige Firsthöhe festgelegt.

Um mögliche Beeinträchtigungen, die sich aus der Erhöhung der Traufhöhe ergeben könnten, für die Nachbarschaft im Norden zu minimieren, wird neben der Begrenzung der Dachneigung und Firsthöhe auch die überbaubare Grundstücksfläche geändert.

Für das Grundstück wird ein separates Baufeld ausgewiesen und damit die Lage eines künftigen Gebäudes genau vorgegeben. Das Baufeld wird zur Lindenstraße verschoben und von der nördlichen Grundstücksgrenze über den gemäß LBO erforderlichen Abstand abgerückt.

Durch diese Maßnahmen werden Beeinträchtigungen minimiert.

Neben diesen Änderungen wird auch noch als spezielle Form eines Walmdaches, das Zeltdach, ausdrücklich zugelassen um klarzustellen, dass die Stadt Rheinau auch diese Dachform zulassen will.

Die im gültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzgebote für Einzelbäume (an der Einmündung) und das flächenhafte Pflanzgebot im Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen hin werden beibehalten, ebenso wie das eingetragene Sichtdreieck an der Straßeneinmündung.

Die Änderung umfasst somit folgende Punkte:

Zeichnerischer Teil

- Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe TH um 1,80 m. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil.
- Reduzierung der Dachneigung einheitlich für Einzel- und Doppelhäuser auf 20° - 30°. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil.
- Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil.
- Änderung der Baugrenzen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Traufhöhe wird in Ziff. 2.2.1 nicht mehr als absoluter Wert aufgeführt, sondern vielmehr wird auf den Eintrag im Plan verwiesen.
- Zusätzlich wird die max. zulässige Firsthöhe unter Ziff. 2.2.1 festgelegt.

Örtliche Bauvorschriften/bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Reduzierung der zulässigen Dachneigung erfordert die Änderung von Ziff. 1.2.1. Die Dachneigung wird künftig nicht mehr als absoluter Wert – differenziert nach Einzelhaus und Doppelhaus – aufgeführt, sondern vielmehr wird auf den Eintrag im Plan verwiesen.
- Ergänzung der gem. Ziff. 1.2.2 zulässigen Dachformen um das Zeltdach

Gemäß dem Bebauungsplan "Wendlingsbühn" i.d.F.v. 12.09.1996 sind somit auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung im Wesentlichen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet – WA
- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- GRZ von 0,3
- GFZ von 0,6
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die Änderungen im Plan werden in einem Deckblatt zum "Zeichnerischen Teil" des rechtskräftigen Bebauungsplanes dargestellt und nach Abschluss des Planverfahrens in den Plan von 1996 eingearbeitet.

Die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen werden in den "Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung" aufgelistet.

Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in den "Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung" aufgelistet.

Darüber hinaus sind keine Änderungen beabsichtigt oder erforderlich.

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 erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind

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 § 32 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.

§ 21 BNatSchG ist nur dann anzuwenden, wenn durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und / oder Landschaft vorbereitet werden.

In der vorliegenden vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB ist dies nicht der Fall, da mit der Bebauungsplanänderung

- die Versiegelungsmöglichkeiten in der Fläche nicht erweitert werden (GRZ bleibt 0,3)
- keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden
- Pflanzgebote beibehalten werden

Durch das Vorhaben wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt.

Zusätzliche Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn sind durch diese Änderung nicht zu erwarten. Deshalb sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auch nicht erforderlich.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher schon geplant und auch bereits realisiert über den Wirtschaftsweg im Süden und die K 5374 im Osten.

Gegenüber der bisherigen Planung sind keine Änderungen des Straßenquerschnittes oder des Straßennetzes vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt wie bisher über das bereits bestehende bzw. geplante Leitungsnetz in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Änderungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,07	ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	0,07	ha

8 Kostenschätzung

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

9 Hinweise

9.1 Altlasten

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

9.2 Entwässerung Grundstücksflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer das aus seinem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß zu beseitigen hat. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes ist nicht zulässig.

Wird das Grundstück aufgeschüttet, ist vom Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass sich am Böschungsfuß kein Niederschlagswasser sammelt und auf das Nachbargrundstück läuft. Dies kann z.B. durch ein Zurücksetzen der Böschungsstraße von der Grundstücksgrenze um 0,50 m erfolgen.

Freiburg, den 16.02.2009 BU-ba

Rheinau, den 20. Feb. 2009

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

STADT 5 RHEINAU

Planer

Michael Welsche, Bürgermeister

113Beg02.DOC

Fertigung: ....3.....
Anlage:.....3.....
Blatt:.....1.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung

a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau, Stadtteil Hausgereut (Ortenaukreis)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan "Wendlingsbühn" vom 12.09.1996 werden wie folgt geändert (inhaltlich geänderte Passagen sind unterstrichen):

Ziff. 2.2.1 wird ersetzt durch:

2.2.1 neu: Die max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. Die Traufhöhe wird ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemessen.

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) darf dabei max. 1,20 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Firsthöhe wird ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemessen.

Freiburg, den 16.02.2009 BU-ba

Rheinau, den 20. Feb. 2009

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

STADT RHEINAU

Planer

Michael Welsche, Bürgermeister

113Pla02.doc

Fertigung: 3
Anlage: 4
Blatt: 1

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung

a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau, Stadtteil Hausgereut (Ortenaukreis)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan "Wendlingsbühn" vom 12.09.1996 werden wie folgt geändert (inhaltlich geänderte Passagen sind unterstrichen):

Ziff. 1.2.1 wird ersetzt durch:

1.2.1 neu: Die zulässigen Dachneigungen werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Ziff. 1.2.2 wird ersetzt durch:

1.2.2 neu: Es sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.

Freiburg, den 16.02.2009 BU-ba

Rheinau, den 20. Feb. 2009

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

STADT 5 RHEINAU

Planer

Michael Welsche, Bürgermeister

113Ört02.doc