

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, Schotterrasen, 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 Fahrprofil 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 15

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 Grundwassergleichenplänen 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 15

- 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, Zieg-
ler 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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 15

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