



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

WA1	Z = I	WA2	Z = II	WA3	Z = III
GRZ 0,4	GFZ 0,4	GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 1,2
GH = 8,00 m WH = 5,00 m		GH = 9 m WH = 6,50 m	s. Planeintrag	GH = 12 m WH = 9 m	
FD 0° - 5° PD 5° - 18° ZD 20° - 25° SD / WD 18° - 35°		FD 0° - 5° PD 5° - 18° ZD 20° - 25° SD / WD 18° - 35°		FD 0° - 5° PD 5° - 18° ZD 20° - 25° SD / WD 18° - 35°	

Zeichenerklärung

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

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 Meter
WH maximal zulässige Wandhöhe in Meter

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

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 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 Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz Wiese

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

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

Regenrückhaltung

Sonstige Planzeichen

Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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)
 Hauptfirstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Vorschriften nach § 74 LBO

SD Satteldach
ZD Zeltdach
WD Walmdach
PD Pultdach
FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

----- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
 bestehende Haupt- und Nebengebäude
 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 Gewässerrandstreifen (Kennzeichnung)

Stadt Rheinau

Stadtteil Honau



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Breitenwert"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss 21.03.2018
Frühzeitige Beteiligung 09.04.2018 - 11.05.2018
Offenlage 29.10.2018 - 03.12.2018
Satzungsbeschluss 13.03.2019

Ausfertigungsvermerk:

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

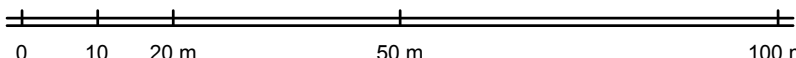
Bekanntmachungsvermerk:

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 28.04.2015 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017.
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

Plandaten

M. 1 / 1000
Im Planformat: 287 x 356



Planstand: 13.03.2019
Projekt-Nr: S-15-089
Bearbeiter: Lae/Rei
19-03-13 BP_L Plan 1000 (18-12-10).dwg



fsp.stadtplanung

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



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Breitenwert"

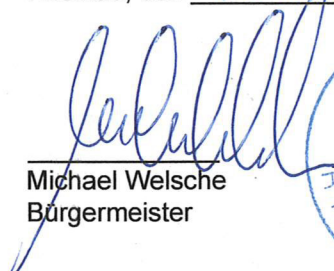
Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	21.03.2018
Frühzeitige Beteiligung	09.04.2018 - 11.05.2018
Offenlage	29.10.2018 - 03.12.2018
Satzungsbeschluss	13.03.2019

Ausfertigungsvermerk:

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 18. 03. 2019


Michael Welsche
Bürgermeister

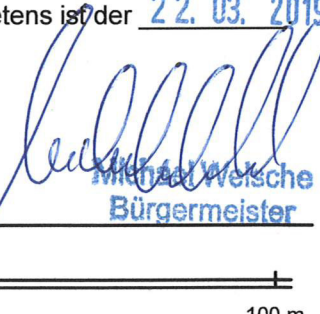


Die Planunterlage nach dem Stand vom 28.04.2015 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017.
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

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 22. 03. 2019




Michael Welsche
Bürgermeister

Plandaten

M. 1 / 1000

Im Planformat: 287 x 356



Planstand: 13.03.2019

Projekt-Nr: S-15-089

Bearbeiter: Lae/Rei

19-03-13 BPL Plan 1000 (18-12-10).dwg



fsp.stadtplanung

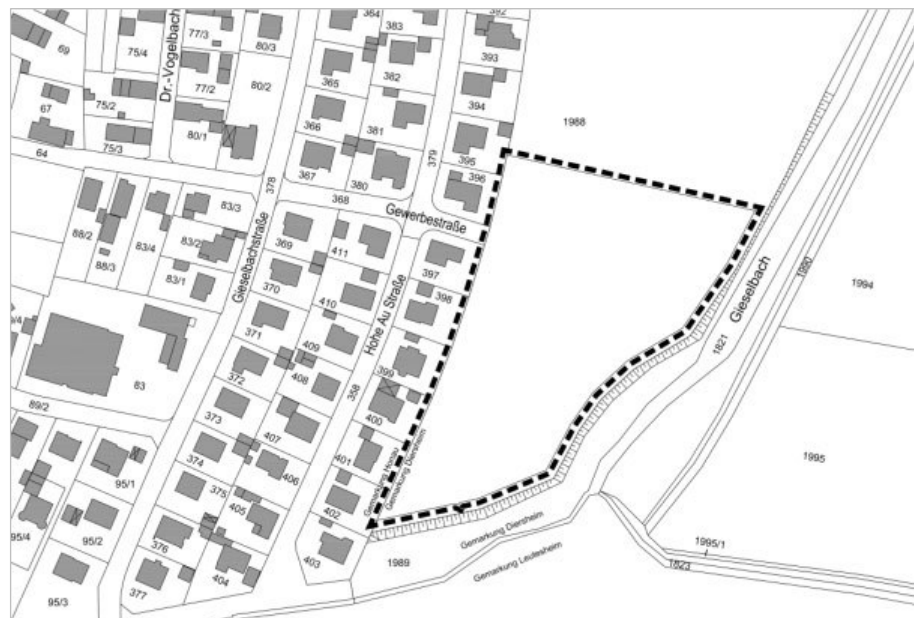
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Breitenwert“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 13.03.2019
Fassung: Satzung
gem. § 10 i.V.m. § 13b BauGB



SATZUNGEN DER STADT RHEINAU

über

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

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 13.03.2019

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

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

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

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Breitenwert“ (Planzeichnung vom 13.03.2019).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Breitenwert“ bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:1000 vom 13.03.2019
 - b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften – vom 13.03.2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breitenwert“ bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 13.03.2019
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 13.03.2019
3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung vom 13.03.2019
 - b) Umweltbeitrag vom 22.08.2018
 - c) Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 03.08.2018
 - d) Biotoptypenbewertung vom 03.08.2018
 - e) Natura 2000-Verträglichkeitsstudie vom 03.08.2018
 - f) Erläuterungsbericht Erschließung vom 13.08.2018
 - g) Stellungnahme über die Versickerung des Oberflächenwassers vom 12.02.2018
 - h) Baugebiet Breitenwert – Verkehrsuntersuchung von November 2017

§ 3

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.

§ 4

Inkrafttreten

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

Rheinau, den

18.03.2019

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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 maximale Gebäudehöhe wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt. Sie wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungslinie an der Gebäudemitte. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss am Schnittpunkt Außenwand Oberkante Dachhaut.

1.2.2 Die maximale sichtbare Wandhöhe wird entsprechend Planeintrag begrenzt und ist allseitig einzuhalten, ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten von geneigten Dächern. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahmen). Als oberer Bezugspunkt gilt bei Dächern über 5° Dachneigung der Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, bei Dächern mit 0-5° Dachneigung gilt die Oberkante der obersten Rohdecke. Die Wandhöhe kann im Bereich von Garagenzufahrten, Wiederkehren von Treppenhäusern etc. um bis zu 2 m überschritten werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 15

- 1.2.3 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten. Untergeschosse sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Hinweis:

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
119/113-1	128,04 (am 27.03.1972)	129,27	130,30 (am 23.02.1970)
171/113-8	127,96 (am 27.03.1972)	129,16	130,10 (am 08.07.1974)

Die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände können hilfsweise herangezogen werden. Es handelt sich bei diesen Werten jedoch um Montagswerte, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

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

Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Die zulässige Art der Gebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die festgesetzten 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 0,50 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 im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist dem Planeintrag zu entnehmen. Eine Abweichung bis maximal 10° ist zulässig.

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

- 1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht (Baugrenze) zulässig. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

- 1.6.2 Zwischen Garagen- bzw. Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 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.

- 1.6.3 Nebenanlagen von mehr als 25 m³ Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 1.7.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind als Spielplatz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Regenrückhaltebecken) sind zulässig.
- 1.7.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese sind als Wiese zu unterhalten. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Regenrückhaltebecken) sind zulässig.
- 1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten.
- 1.9 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB)**
Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.
Hinweise:
Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.
- 1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.10.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel).
- 1.10.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung, Regenrinnen oder Fallrohre nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig.
- 1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- 1.11.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) und drei Sträuchern gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen.
- 1.11.2 Am zeichnerisch festgesetzten Standort (Anpflanzung Bäume) ist ein hochstämmiger, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Der zeichnerisch festgesetzte Baumstandort kann aus gestalterischen oder verkehrstechnischen Gründen bis zu 3 m verschoben werden.
- 1.11.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.11.4 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu ersetzen.

- 1.11.5 Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste im Anhang.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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 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 Eini-gung erzielt werden kann, gelten eine Dachneigung von 35° und eine graue Dach-farbe. Ein Versatz der Firstlinie bis zu 1 m ist zulässig.

Hinweis:

Sofern zunächst nur eine Doppelhaushälfte realisiert wird, ist die Dachneigung auch auf dem angrenzenden Grundstück durch Baulast zu sichern.

- 2.1.4 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zu versehen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.6 Flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° von Haupt- und Nebengebäuden (einschließlich Garagen und Carports) ab 10 m³ sind mindestens zu 70% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Ausgenommen sind Dachflächen für untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüber-dachungen).
- 2.1.7 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur am Gebäude 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 gegen-über dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und ge-gen 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 Hecken und Hinterpflanzungen 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.

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)

Entsprechend des Entwässerungskonzepts („Erschließung des Baugebietes – Erläuterungsbericht“ vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH) ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos über den örtlichen Regenwasserkanal in den Gieselbach zu leiten.

Hinweis:

Entsprechend dem Ergebnis der Berechnungen des Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird ggf. ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Das Niederschlagswasser ist dann vor Einleitung in einem ca. 160 m³ großen Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Grünflächen zurück zu halten. Zudem ist entsprechend dem Ergebnis der Berechnungen des LRA die Ableitung des Niederschlagswassers des gesamten Baugebietes mit 19 l/s in den Gieselbach zu drosseln. Falls keine Drosselung erfolgt, ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie des Gieselbachs entstehen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG

Nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird das Plangebiet auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verkläusungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken oder Durchlässen.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

4.1.1 Mauereidechse (Maßnahme Nr. V1 vgl. Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden ca. 46 Mauereidechsenindividuen vermutet. Es ist davon auszugehen, dass der Aktionsraum der Tiere sowohl den Gärten vorgelagerten Grünstreifen als auch die Gartenanlagen selbst umfasst. Die auf dem Grünstreifen durch die Anwohner angelegten Holzstöße und die Komposthaufen bieten geeignete Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten.

Durch die frühzeitige Beseitigung aller Versteckmöglichkeiten im westlichen Geltungsbereich sowie einer intensiven Mahd der Vegetation in diesem Bereich, kann ein Auslösen des Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Individuen streng geschützter Arten) verhindert und die Mauereidechsen aus dem Vorhabenbereich vergrämt werden.

Die im Süden des Untersuchungsgebiets an den Geltungsbereich angrenzenden Hausgärten sind bisher wenig bis gar nicht von Mauereidechsen besiedelt. Dies betrifft einen Abschnitt von etwa 150 m Länge entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen, auf dem im Rahmen der Kartierungen lediglich ein juveniles Tier festgestellt wurde. Die im Süden des Geltungsbereiches angrenzenden Gärten entsprechen in ihrer Habitatausstattung in etwa den Gärten im nördlichen Teil, wo der Schwerpunkt des Vorkommens der Mauereidechse im Untersuchungsgebiet liegt. Unbesetzter, strukturell geeigneter Lebensraum für die Mauereidechse ist somit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang vorhanden. Die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans vergränten Individuen können ohne Beeinträchtigung auf die Gärten im südlichen Teil der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Privatgrundstücke ausweichen.

Um zu vermeiden, dass bei der Beseitigung der Holzstöße und Komposthaufen darin überwinterte Tiere verletzt oder getötet werden, erfolgt die Beseitigung der Rückzugs- und Versteckmöglichkeiten von dem Grünstreifen erst nach der Winterruhe der Art ab Anfang März. Um sicher zu gehen, dass die Tiere aktiv sind und bei der Beräumung der Versteckmöglichkeiten flüchten können, ist dies bei trockener, warmer Witterung und schichtweise durchzuführen. Vor der Eiablage Anfang Mai sollte die Beräumung des Grünstreifens abgeschlossen sein.

Im Anschluss an die Beseitigung der Versteckmöglichkeiten erfolgt bis zur endgültigen Beräumung der Baufelder eine regelmäßige, flächendeckende und intensive Mahd des Grünstreifens. Hierdurch werden die erneute Ausbildung einer für Mauereidechsen geeigneten Vegetationsstruktur und damit eine Wiederbesiedlung des Grünstreifens durch die Art verhindert.

Der gemähte Grünstreifen wird regelmäßig durch die ökologische Baubegleitung auf Vorkommen von Mauereidechsen kontrolliert.

Um zu verhindern, dass Mauereidechsen in das brachliegende Baufeld einwandern, wird ein Reptilienschutzzaun (Rhizomsperre) so dicht wie möglich entlang der Grenze zu den Gartengrundstücken errichtet (siehe Abbildung 7.1-1). Dies geschieht sobald bei mehrfachen Kontrollen des Grünstreifens durch die ökologische Baubegleitung sichergestellt wurde, dass sich keine Mauereidechsen mehr auf dem Grünstreifen befinden.

Der Reptilienschutzzaun verläuft des Weiteren entlang der ersten Hälfte der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, um Einwanderungen von Mauereidechsen in das Baufeld aus dem Bereich nördlich davon zu vermeiden. Der Reptilienschutzzaun wird erst kurz vor der endgültigen Umwandlung des Grünstreifens in Gartenanlagen entfernt.

Ergänzend zu der Darstellung in Maßnahme- Nr. V1 der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie werden folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Angebots an Habitatstrukturen für die Mauereidechsen während der Bauphase durchgeführt:

- Der Reptilienschutzzaun wird in ausreichender Entfernung zu den Grundstücksgrenzen entlang der Grenze zum Acker errichtet, so dass während der Bautätigkeiten keine Habitatstrukturen vom Grünstreifen entfernt werden müssen. Da im südlichen Teil keine Mauereidechsen auf dem Grünstreifen festgestellt wurden, wird in diesem Abschnitt der Zaun entfernt, sobald die Bauarbeiten an den Wohngebäuden in diesem Bereich abgeschlossen sind und keine Gefahr mehr besteht, dass Mauereidechsen durch Baufahrzeuge im Baufeld verletzt oder getötet werden können.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten an den Wohngebäuden entlang des nördlichen Abschnitts des Grünstreifens mit nachgewiesenen Mauereidechsenvorkommen werden die Habitatstrukturen durch die Anwohner vom Grünstreifen beseitigt und der Zaun anschließend entfernt.
- Die Beseitigung der Habitatstrukturen vom Grünstreifen erfolgt noch vor der Fortpflanzungszeit der Mauereidechse zwischen Anfang März und Ende April eines Jahres, so dass keine Tiere während der Überwinterung gestört werden.
- Zur Überbrückung der Zeit, bis aus Teilflächen der derzeit vorhandenen Ackerfläche strukturreiche Gärten entstanden sind, die für Mauereidechsen als Lebensraum nutzbar sind, werden bei Bedarf auf dem Grünstreifen nördlich des Geltungsbereichs sowie in der geplanten öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereichs vorübergehend Reisighaufen oder andere Habitatstrukturen aufgeschüttet.
- Die Anzahl der Reisighaufen sowie deren Lage werden zu gegebener Zeit von der ökologischen Baubegleitung festgelegt sowie deren Aufschüttung begleitet.
- Der Zaun ist von Vegetation freizuhalten. Bis zur endgültigen Beseitigung des Reptilienschutzzauns wird dieser regelmäßig durch die ökologische Baubegleitung auf Schäden oder überwachsende Vegetation kontrolliert.

- 4.1.2 **Pirol (Maßnahme Nr. V2 vgl. Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie)**
Um das Nahrungsangebot für den Pirol, insbesondere während der Jungenaufzucht, im Umfeld des Geltungsbereichs zu verbessern, sind Pflanzungen von insgesamt zehn Heistern der Traubenkirsche im Gehölzbestand entlang des Gieselbachs durchzuführen. Die Pflanzungen erfolgen in gehölzarmen Abschnitten der Uferbereiche des Gieselbachs (vgl. Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie Abbildung 7.1-2). Als Pflanzmaterial werden Solitäre von *Prunus padus* mit Drahtballierung verwendet, die zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Höhe von 400 - 500 cm aufweisen und mindestens 4x verpflanzt wurden.
- 4.1.3 **LED-Leuchten**
Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der prüfungsrelevanten Lebensraumtypen und Arten durch Lichtemissionen (Straßen- und Gebäudebeleuchtung) sind auszuschließen. Um die Anlockwirkung auf Insekten zu reduzieren und dadurch negative Auswirkungen auf das Nahrungsangebot für Fledermäuse und nachtaktive Vogelarten ausschließen zu können, werden gemäß Ziffer 1.10.2 insektenfreundliche Lampentypen, wie LED-Leuchten, verwendet. Ein Anstrahlen der gewässerbegleitenden Gehölze ist zu vermeiden, indem die Leuchten so ausgerichtet werden, dass sie nur in lotrechte Richtung nach unten und maximal 70 Grad davon abweichend Licht abstrahlen. Dadurch ist die Lichtabstrahlung von einem Punkt aus, der sich über den Lichtquellen befindet, nicht direkt wahrnehmbar (BFN 2013) und auch der Umfang der ausgeleuchteten Fläche in Bodennähe wird auf das nötige Maß begrenzt. Beeinträchtigungen von Fledermäusen, die im Bereich der gewässerbegleitenden Gehölze nach Nahrung suchen, und dort brütender Vögel werden dadurch vermieden.
- 4.1.4 **Gehölze am Gieselbach**
Bei Bauarbeiten im östlichen Teil des Geltungsbereichs, nahe der dort stockenden Gehölze, sind die in DIN 18920 beschriebenen Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen umzusetzen. Dadurch können baubedingte Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie und Lebensstätten von Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie vermieden werden.
- 4.1.5 **Gewässerbegleitende Gehölze**
Es wird empfohlen keine großflächigen, in Richtung der gewässerbegleitenden Gehölze weisenden Fensterfronten zu errichten, um das Risiko von Vogelschlag zu vermindern. Alternativ kann zur Reduzierung des Kollisionsrisikos für Vögel an großflächigen Glasfassaden, Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen spezielles Vogelschutzglases verwendet werden. Vogelfreundliche Glasprodukte und Informationen zu renommierten Herstellern sind auf www.vogelglas.info zu erhalten.
- 4.2 Umgang mit Niederschlagswasser**
- 4.2.1 Es ist gemäß §§ 5 (1), 6 (1) und 57 (1) WHG nachzuweisen, dass zusätzlich eingeleitetes Regenwasser im Gewässer zu keinen schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie durch punktuelle hydraulische Überlastungen führt. Der Nachweis zur gewässermorphologischen Schadwirkung ist entsprechend den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, (2005) zu führen.
- 4.2.2 Zusätzliche punktuelle Einleitungsmengen ins Gewässer dürfen keine Hochwasserschäden verursachen (Rechtsvorgaben: § 6 (1) Nr. 6 WHG i. V. m. § 12 (3)

S. 3 und (5) WG). Für den Nachweis zum Hochwasserschutz ist darzulegen, dass die hydrologische Überlagerung der Hochwasserwelle aus der neu versiegelten Fläche mit der bisherigen aus dem gesamten Einzugsgebiet keine Verschärfung für Unterlieger ergibt. Eine Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird empfohlen.

- 4.2.3 Für die Dimensionierung der zentralen Regenwasserrückhalteanlage sind die KOSTRA 2010R-Daten zugrunde zu legen.

4.3 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

- 4.3.1 Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde nach § 48 (1) WG herzustellen.

- 4.3.2 Die zukünftigen Bewohner des Gebietes sind, um Fehleinleitungen zu vermeiden, über den korrekten Umgang mit Schmutzwässern im Trennsystem unterrichtet werden.

4.4 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen nach Angaben des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

- 4.4.1 Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.

- 4.4.2 Es ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.

- 4.4.3 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

- 4.4.4 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

- 4.4.5 Es ist sicherzustellen, dass keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.

- 4.4.6 Es ist sicherzustellen, dass bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.

- 4.4.7 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.

- 4.4.8 Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

- 4.4.9 In den hochwassergefährdeten Gebieten ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Zudem sind Aspekte der Sicherung von Hochwasserabfluss und -Hochwasserrückhaltung zu berücksichtigen.

- 4.4.10 Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

4.5 Grundwasser

In der näheren Umgebung zu dem Planungsgebiet liegen die Messstellen 119/113-1 und 171/113-8. Für die u. g. Messstellen wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt. Die in u. 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.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
119/113-1	128,04 (am 27.03.1972)	129,27	130,30 (am 23.02.1970)
171/113-8	127,96 (am 27.03.1972)	129,16	130,10 (am 08.07.1974)

- 4.5.1 Zur Abschätzung der Grundwasserstände im Planungsgebiet sind zum nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenplänen zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.
- 4.5.2 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
- 4.5.3 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

4.6 Bodenschutz

4.6.1 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 nicht zulässig.

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.

4.6.2 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.

4.7 Geotechnik

4.7.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der dem Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, Holozänes Auen-sediment) unbekannter Mächtigkeit.

4.7.2 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.

4.7.3 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.8 Altlasten

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

4.9 Landwirtschaftliche Emissionen

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

4.10 Vorfahrtsrecht

Beim Bau der Straßen ist die vorfahrtsrechtliche Situation baulich so herzustellen, dass es sich entweder um ein Vorfahrtsfall im Sinne von § 8 StVO (mit Verkehrszeichen oder „rechts vor links“) oder um ein Einfahren in den Verkehr nach § 10 StVO (Bordsteinkante oder verkehrsberuhigter Bereich und Bordsteinkante) handelt. Baulich ist hier eine Eindeutigkeit herzustellen.

4.11 Abfallentsorgung

4.11.1 Auf den z.T. eingeschränkten Entsorgungsservice von Seiten des Landratsamtes Ortenaukreis Abteilung für Abfallwirtschaft wird hingewiesen. Von Seiten der Stadt Rheinau wird gegenüber den Anwohnern eine z.T. erforderliche Bereitstellung der Abfallbehälter zur Abholung als zumutbar erachtet. Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke (im Bereich der Stichstraßen), 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. Dazu dient die öffentliche Bereitstellungsfläche im Kreuzungsbereich.

4.11.2 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. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

4.11.3 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

4.12 Vermessung

Die Flurstücksgrenze des Flst.Nr. 1989 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.

4.13 Telekommunikationslinien

4.13.1 Im Planbereich des neuen Baugebietes 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 eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

4.13.2 Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem 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.

4.13.3 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.

- 4.13.4 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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.14 Stromversorgung

- 4.14.1 Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Die Kosten sind vom Erschließungsträger zu übernehmen.
- 4.14.2 Wird das Neubaugebiet seitens der Stadt Rheinau endausgebaut, wird die Syna GmbH ihre Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke legen. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, entsprechend sind die Sicherheitsvorschriften zu beachten. Genaue Kabellagepläne können bei Planauskunft der Syna GmbH erfragt werden.
- 4.14.3 Bei den Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten ist zu beachten, 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.
 - Über die Verlegung der Straßenbeleuchtungskabel und die Kandelaber kann ein Angebot der Syna GmbH erfragt werden.
- 4.14.4 Der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie die damit beauftragte Firma ist rechtzeitig der Syna GmbH mitzuteilen. Die Syna GmbH prüft darauf folgend, ob beauftragte Firma die Kabel der Syna GmbH mitverlegen kann.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 15

4.15 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.

Stadt Rheinau, den 13.03.2019

Bürgermeister
Michael Welsche



fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Rheinau, den

18.03.2019

Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

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

Rheinau, den

22.03.2019

Bürgermeister



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
- Hecken: 175 - 200 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 aucuparia
Sorbus torminalis
Sorbus domestica
Sorbus aria

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

Obstbaumarten:

Sorbus domestica
Morus alba
Prunus avium- Sorten

Pyrus pyraister- Sorten
Malus sylvestris- Sorten

Prunus domestica- Sorten

Speierling
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 / Hecken

Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rhamnus cathartica
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Schlehe
Heckenkirsche
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Hundsrose
Kreuzdorn
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestandssituation	2
1.4	Verkehrsuntersuchung	3
1.5	Planungsrechtliche Situation	3
1.5.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	3
1.5.2	Benachbarte Bebauungspläne	5
1.6	Planverfahren	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Städtebauliches Konzept	7
2.2	Ver- und Entsorgung	8
2.3	Verkehrsimmissionen	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5	Stellung baulicher Anlagen	11
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
3.7	Verkehrsflächen	12
3.8	Grünflächen	13
3.9	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	13
3.10	Hochwasserangepasste Bauweise	13
3.11	Ökologische Maßnahmen	13
3.12	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.1	Dachgestaltung	14
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze	14
4.3	Einfriedungen	14
4.4	Außenantennen und Freileitungen	15
4.5	Stellplatzverpflichtung	15
4.6	Umgang mit Niederschlagswasser	15
5	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	16
5.1	Landwirtschaftliche Flächen	16
5.2	Landwirtschaftliche Emissionen	16
6	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	17
7	GEWÄSSERRANDSTREIFEN	18
8	GEOLOGIE	18
9	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE	18
10	UMWELTBELANGE	19
10.1	Umweltbeitrag	19
10.2	Artenschutz	19
11	BODENORDNUNG	19
12	KOSTEN	19
13	KENNZIFFERN	20

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 „Fehl“ im Stadtteil Honau nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf in diesem Stadtteil.

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.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Rheinau deshalb im Stadtteil Honau am östlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier ein zeitgemäßes Wohngebiet bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung von benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne frühzeitiger Beteiligung und ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Standort befindet sich am östlichen Ortsrand von Honau. Östlich und südlich ist das Plangebiet eingebettet in Gehölzstrukturen des Gieselbachs. Westlich grenzt bestehende, zum Wohnen genutzte Bestandsbebauung an. In Nördlicher Richtung befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie in einiger Entfernung die nach Diersheim führende Kreisstraße 5373 „Hanauer Straße“.

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

1.3 Bestandssituation

Die Fläche des Plangebiets befindet sich auf dem Flst.Nr. 1988 und beträgt ca. 1,4 ha. Diese Fläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Der Gieselbach, dessen Gewässerrandstreifen und das FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ liegen östlich und südlich außerhalb des Geltungsbereichs.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle Geoportal des LUBW)

1.4 Verkehrsuntersuchung

Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der bestehenden und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurde durch das Ingenieurbüro Modus Consult untersucht. Aufgrund der zusätzlichen Anschlüsse an die dörfliche Hauptstraße und aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Wohngebiet ist das Verkehrsaufkommen auf der Gewerbestraße bislang sehr gering. Die Gewerbestraße hat eine Fahrbahnbreite von über 5,5 m und entspricht den Richtlinien einer Sammelstraße. Sammelstraßen können 400 bis 800 Kfz/h aufnehmen. Die Grenzen der Leistungsfähigkeit wurden durch das sehr geringe Verkehrsaufkommen im Bestand weit unterschritten. Die Gewerbestraße ist damit ausreichend dimensioniert, den zusätzlichen Verkehr der Wohngebietserweiterung aufzunehmen.

Aufgrund der stellenweise sehr geringen Vorbelastung wird der Verkehr auf der Gewerbestraße spürbar zunehmen. Dennoch werden die Verkehrsbelastungen in der Summe so gering bleiben, dass keine erheblichen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen oder Gefahren zu erwarten sind.

Auch in Hinsicht auf die Einhaltung schalltechnischer Vorgaben kommt das Gutachten vom Büro Modus Consult zu dem Ergebnis, dass keine immissionsrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

1.5 Planungsrechtliche Situation

1.5.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist Rheinau als Unterzentrum und der Stadtteil Honau 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 Schienenpersonennahver-

kehr 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 Honau Handlungsbedarf besteht, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland zu begegnen, wird diese Möglichkeit der Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand von Honau wahrgenommen.

Im Regionalplan werden außerhalb des Plangebiets Kernflächen, Trittsteine und Verbundkorridore des Biotopverbunds sowie eine Grünzäsur dargestellt. Aufgrund der groben Schärfe des Regionalplans und den Darstellungen im Flächennutzungsplan (s.u.), sind keine erheblichen regionalplanerischen Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen. Die potenziellen Auswirkungen auf das Biotop innerhalb des FFH-Gebiets werden ferner ausführlich in den naturschutzfachlichen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht und berücksichtigt.

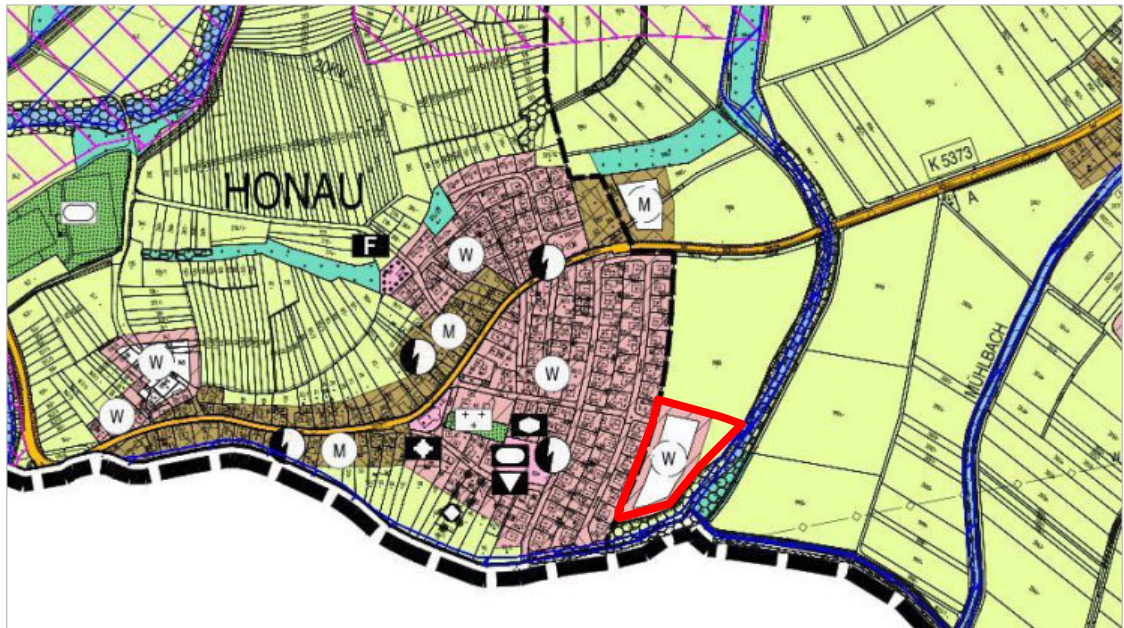
Des Weiteren stellt der Regionalplan im Planbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe 1 (ca. 1,4 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Im Stadtteil Honau stehen jedoch 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. 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 Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.



Ausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein 3.0 (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet im überwiegenden Teil geplante Wohnbauflächen dar. Damit wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans das Planziel der Umnutzung in Wohnbauland bereits abgestimmt.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu lesen ist, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

1.5.2 Benachbarte Bebauungspläne

Westlich grenzt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans unmittelbar an den seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan „Breitenwört III“ (in der Fassung der 1. Änderung). Die Planbereiche überlagern sich nicht.

1.6 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. 4.158 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.

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 Umweltverträglichkeits-

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 20

prüfung 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“ befindet sich außerhalb des Plangebiets im Bereich des Gieselbachs. Entsprechend der Aussagen der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie des Landschaftsarchitekturbüros Spang.Fischer.Natzschka wird die Funktion der betroffenen Schutzgüter innerhalb des kohärenten Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Dementsprechend 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.

Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wurde aufgrund der Komplexität des Bebauungsplans eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

- | | |
|---|--|
| 21.03.2018 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“. |
| 21.03.2018 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 09.04.2018 - 23.04.2018 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben vom 09.04.2018 mit Frist bis 11.05.2018 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB |
| 26.09.2018 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 22.10.2018 - 23.11.2018 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom 29.10.2018 mit Frist bis 03.12.2018 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| 13.03.2019 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitenwert“ wurde ein städtebaulicher Entwurf als konzeptionelle Grundlage für den Bebauungsplan erstellt.

Der Entwurf greift das örtliche Siedlungsgefüge auf und schließt die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Gieselbach am östlichen Ortsrand von Honau.

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 familiengerechtem Wohnraum entsprochen und der Generationenmix kann vervollständigt werden.

Im Norden des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen (Spritzmittel) vorgesehen.

Mit Rücksicht auf die bestehenden Wohnlagen westlich des Plangebiets setzt der städtebauliche Entwurf die vorhandene Einfamilienhausbebauung durch kleinteilige Bebauung fort. Zum Schutz der Nachbarbebauung wird die angrenzende Neubebauung in ihrer Kubatur begrenzt. Zudem werden ca. 20 m Abstand zur Bebauung und ca. 10 m zur Grundstücksgrenze frei gehalten. Die giebelseitige Firstrichtung und die Abstände zwischen den geplanten freistehenden Einfamilienhäusern sichern eine gewisse Durchlässigkeit.

Die bestehenden Grünstrukturen im Osten bleiben von der Planung unberührt und sind bereits durch naturschutz- bzw. gewässerschutzrechtliche Vorgaben geschützt. Diese Grünflächen bilden eine grüne Fuge zur offenen Landschaft und betten das Plangebiet im Sinne einer Ortsrandeingrünung ein. In Verbindung mit dem geplanten Fuß- und Radweg kann hier ein naturnahes Naherholungsangebot geschaffen werden.

Das Straßennetz im gesamten Plangebiet wird durch Fuß- und Radwege ergänzt, womit insbesondere eine gute fußläufige Vernetzung des neuen Quartiers vom Gieselbach bis in den Ortskern von Honau erzeugt wird. Durch Ausbau des Wegenetzes und durch die Zugänglichkeit zur Bachaue wird das Angebot für Fußgänger und die fußläufige Vernetzung insgesamt verbessert.



Städtebaulicher Entwurf (Stand Satzung; ohne Maßstab)

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Ausbau des bestehenden Kanal- und Leitungsnetzes erfolgen.

Das Gebiet kann an die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Korkerwald angeschlossen werden. Die spätere Ausführungsplanung ist mit dem Wassermeister abzustimmen.

2.3 Verkehrsimmissionen

Durch ein neues Wohngebiet dieser Größenordnung werden die Verkehrsbelastungen in der Summe so gering bleiben, dass keine erheblichen oder unzumutbaren

Verkehrsbelastungen oder Gefahren zu erwarten sind (vgl. Verkehrsuntersuchung vom Büro Modus Consult).

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 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.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind sehr flächenintensiv und würden benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zudem generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu Störungen führen würde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die im allgemeinen Wohngebiet WA2 festgesetzte GRZ 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. Die im allgemeinen Wohngebiet WA2 festgesetzte GFZ sichert eine für Wohngebiete angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung, gute Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse. Ziel ist die Sicherung der Kleinteiligkeit am Ortsrand und die Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Osten des Stadtteils Honau. Eine geringe städtebauliche Dichte ist an dieser Stelle mit Rücksicht auf die freie Landschaft in Richtung Osten zielführend. Im Verhältnis zur GRZ von 0,4 und zur GFZ von 0,8 sind im WA2 maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung im Westen wird das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA1 entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im dort geltendem Bebauungsplan „Breitenwört III“ (in der Fassung der ersten Änderung) vergleichsweise gering gehalten. So werden im WA1 nur ein zulässiges Vollgeschoss und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ 0,4 in Verbindung mit den durch Baugrenzen definierten Baufenstern sichert einen hohen Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken, die an bestehende Baugrundstücke angrenzen.

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 Breitenwert die planungsrechtliche Möglichkeit für dreigeschossigen Geschosswohnungsbau schaffen. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3

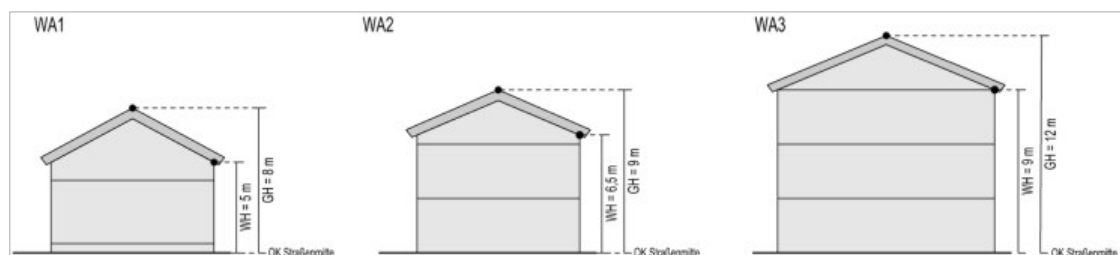
wird deshalb eine GFZ von 1,2 festgesetzt, was der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO entspricht und damit eine im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 höhere städtebauliche Dichte ermöglicht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sollen kleinteilige Einfamilienhäuser entstehen. Die Kleinteiligkeit wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss sichergestellt. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 sollen kleinteilige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser entstehen. Hier wird die Kleinteiligkeit 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 ebenem Gelände sind die Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwärgungsvorgang 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 obere Pultfirst.

Um den Charakter der beabsichtigten Geschossigkeit zu gewährleisten, wird die maximale Wandhöhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 auf 5 m, im WA2 auf 6,50 m und im WA3 auf 9 m begrenzt. Ziel ist es, zu massive Wandhöhen zu unterbinden.

Die vergleichsweise geringe Wand- und Gebäudehöhe im WA1 orientiert sich, wie auch die im WA1 festgesetzte GRZ und GFZ, an der Höhe der Bestandsbebauung im Westen. Hier können, wie auch bei der bestehenden Bebauung, Gebäude maximal mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist, realisiert werden.



Gebäudeschnitte (Stand Satzung; ohne Maßstab)

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.

3.3 Bauweise

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine lockere Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt.

Deshalb werden im Plangebiet Einzel- bzw. Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen. Die offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

Im WA1 werden aus Rücksicht auf die bestehenden Wohnbebauungen im Westen ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind in einzelnen exponierten Baufenstern im WA2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im WA3 ist ein Mehrfamilienhaus zur Ermöglichung von Mehrgenerationswohnen geplant. Da per planungsrechtlicher Definition ein Mehrfamilienhaus – z.B. in Form von Geschosswohnungsbau – ein Einzelhaus ist, sind auch im WA3 nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 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.

Die Baufenster entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden nahe der geplanten Erschließungsstraße platziert, um einen möglichst großen Abstand zur bestehenden Wohnbebauung im Westen zu gewährleisten. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von ca. 20 m zu den bestehenden Wohngebäuden sowie ca. 10 m zur Grundstücksgrenze ein. Die Einzelbaufenster pro Baugrundstück sichern zudem Durchblicke in Richtung Osten.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Im WA1 wird die Firstrichtung der Hauptgebäude so festgesetzt, dass sie als giebelständige Bebauung auszuführen sind. Ziel ist es, die Bestandsgebäude entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze möglichst wenig durch die geplante Neubebauung zu beeinträchtigen und eine gewisse Durchlässigkeit zu sichern. Um dem Bauherrn einen Spielraum zu lassen, wird hier in Ausnahmefällen eine Abweichung der festgesetzten Firstrichtung von bis zu 10° zugelassen.

3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der Baufenster zulässig, allerdings zur Sicherung des örtlichen Erscheinungsbildes nur bis zur rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche. Für Grundstücke in Ecksituationen ist die Seite maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass mindestens eine Grundstückseite als Gartennutzung von Stellplätzen freigehalten bleibt.

Garagen- bzw. Carportöffnungen müssen zudem von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies gilt auch für parallel zur Erschließungsstraße stehenden Garagen bzw. Carports. Damit soll sichergestellt werden, dass ein vor der Garage bzw. vor dem Carport parkendes Auto nicht auf die Erschließungsstraße hinausragt. 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.

Nebenanlagen werden bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m³ auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Hierdurch wird verhindert, dass große Nebenanlagen die freien Gartenbereiche beeinflussen.

3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke ist aufgrund der geplanten Erschließungsstraße, welche an die bestehende Gewerbestraße anbindet, sowie durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ausreichend gesichert.

Die Planstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 5,5 m bzw. 6 m festgesetzt. Durch diese Mischverkehrsflächen und durch die zeichnerisch festgesetzten 3 m breiten Fuß- und Radwege, u.a. auch entlang der oberen Böschungskante des Gieselbachs, ist die Fußläufigkeit durch das gesamte Quartier sichergestellt.

Die Wendeanlage im Süden des Plangebiets wurde so dimensioniert, dass hier ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden kann und somit auch das südlichste Baugrundstück für Müllfahrzeuge anfahrbar ist.

Im Plangebiet werden bereits im Eingangsbereich des neuen Baugebiets öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Somit werden zum einen dem Besucherverkehr Parkierungsmöglichkeiten angeboten und gleichzeitig die öffentlichen Verkehrsflächen im Quartier vom ruhenden Verkehr entlastet. Zudem soll durch die Erhöhung auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gewährleistet werden, dass ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

Einige Baugrundstücke im Plangebiet werden über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen, die für dreiaxsiges 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 zur Entsorgung an geeigneten Sammelstellen bereitgestellt werden müssen. Insbesondere im Bereich der Kreuzung wurde dazu bereits ein Abstellplatz für Abfallbehälter auf öffentlicher Fläche bereitgehalten.

3.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten. Die Sichtfelder wurden mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h berechnet.

3.9 Grünflächen

Im Nordosten des Plangebiets soll ein Kinderspielplatz errichtet werden. Im Zusammenhang mit dem geplanten Mehrgenerationswohnen im allgemeinen Wohngebiet WA3 können hier auch Spielmöglichkeiten für Senioren (Mehrgenerationen-Spielgeräte) bereitgestellt werden.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Norden dient mit einer Breite von 10 m als Schutzabstand zu den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (vgl. Kapitel 5.2).

Sofern vom LRA gefordert, soll vor der Ableitung in den Gieselbach ein zentrales Regenrückhaltebecken mit ca. 160 m³ hergestellt werden. Dafür steht in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Wiese ausreichend Fläche zur Verfügung. Die jeweilige Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Wiese bleibt damit gewahrt.

3.10 Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebiets im HQextrem sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn (vgl. Kapitel 6).

3.11 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.

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.

3.12 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücken soll ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt und die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Wendenalge im Süden sowie im Bereich der öffentlichen Stellplätze dienen zur ökologischen Ausgestaltung und optischen Aufwertung des Straßenraums. Diese zeichnerisch festgesetzten

Baumstandorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen verschoben werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Abfallplätzen, 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.

4.1 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.

Allerdings ist dies auch bei einem Flachdach in Verbindung mit einer gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvollen Begrünung gegeben. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, da die Begrünung von untergeordneten Bauteilen bzgl. der Kosten nicht verhältnismäßig wäre.

Im Zusammenhang stehende Doppelhaushälften sind in Dachform und Dachfarbe einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen. Kann keine Einigung erzielt werden gelten als Dachform das Satteldach, eine Dachneigung von 35° und eine graue Dachfarbe. 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.

4.2 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.

4.3 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.

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.

Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene Einfriedigungen und Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg wurde ein Entwässerungskonzept „Erschließung des Baugebietes – Erläuterungsbericht“ erarbeitet. Die darin enthaltenden Berechnungen und Bewertungen sind für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren maßgebend.

Entsprechend des Entwässerungskonzepts ist eine Versickerung des Oberflächenwassers wegen des hohen Grundwasserstands nicht möglich. Daher wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Baugebiete und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den örtlichen Regenwasserkanal, der in den Gieselbach mündet, abgeleitet.

Sofern vom LRA gefordert, kann vor der Ableitung in den Gieselbach ein zentrales Regenrückhaltebecken hergestellt werden. Nach Berechnungen des mit dem Entwässerungskonzept beauftragten Ingenieurbüros für Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg müsste das Regenrückhaltebecken ein Volumen von ca. 160 m³ umfassen. Im Zuge der Erschließungsplanung kann dieses Regenrückhaltebecken innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Regenwasserrückhaltung errichtet werden. Zudem ist entsprechend dem Ergebnis der Berechnungen des LRA die Ableitung des Niederschlagswassers des gesamten Baugebietes mit 19 l/s in den Gieselbach zu drosseln. Falls keine Drosselung erfolgt, ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie des Gieselbachs entstehen.

Da der Gieselbach Bestandteil des FFH-Gebietes ist, es sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop handelt und zumindest Teile des Gewässers und der Gehölze als FFH-Lebensraumtypen zu betrachten sind, sind Stoffeinträge durch Abschwemmungen und Einleitungen von verschmutztem Wasser unbedingt zu vermeiden.

Da die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden, ist nicht mit einer Verschmutzung des Oberflächenwassers zu rechnen. Auf eine Regenwasserbehandlung kann daher verzichtet werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Hohe-Au-Straße eingeleitet werden. Wegen der ausreichenden Tiefenlage des Schmutzwasserkanals ist kein Hebewerk erforderlich.

5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

5.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 1,4 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im Stadtteil Honau 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.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bereits den größten Teil des Plangebietes zu Lasten der Landwirtschaft als Wohnbaufläche dar.

Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht zu befürchten. Mögliche Ersatzflächen werden im Laufe des Verfahrens mit den Landwirten abgestimmt.

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.

5.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. 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, wird eine öffentliche Grünfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit einer Breite von 10 m als Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken und den landwirtschaftlichen Flächen zeichnerisch festgesetzt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

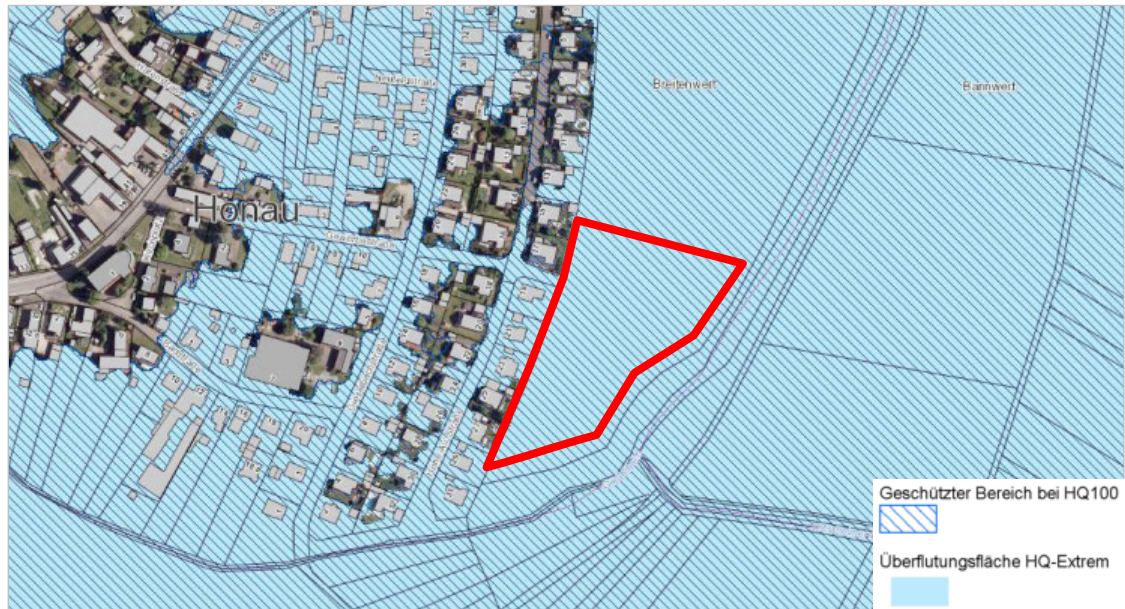
Daher wird dieser Immissionsschutz, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, als ausreichend erachtet.

6 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor. Jedoch werden die Planflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf eine Kennzeichnung des HQextrem verzichtet, da das gesamte Plangebiet vom HQextrem betroffen ist.

Die Bebauung eines hochwassergefährdeten Gebiets (HQextrem) zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen. Hierbei wird berücksichtigt, dass nahezu der gesamte Stadtteil Honau von HQextrem-Bereichen überdeckt wird.

Im hochwassergefährdeten Gebiet (HQextrem) sind bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen so zu errichten oder betreiben sind, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die private Hochwasservorsorge in der Eigenverantwortung des Bauherrn liegt.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

7 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Östlich und südlich des Plangebiets verläuft der Gieselbach. Der gemäß § 29 Wassergesetz gebotene Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungs-Oberkante wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Da der Gewässerrandstreifen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ausgegangen.

8 GEOLOGIE

Von Seiten des Büros für Bodengutachten Dr. Ralf Hettich aus Lichtenau wurde eine Stellungnahme über die Versickerung des Oberflächenwassers erstellt. Dieses Gutachten wird von Seiten des mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüros für Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg berücksichtigt. Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei.

9 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Außerhalb des Planungsgebietes befindet sich im südwestlichen Bereich des Flst.Nr. 1989 die Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung Altablagerung (AA) "Bühnenschlut." Auf der Gesamtfläche wurde von 1976 bis 1981 eine Erdaushubablagerung betrieben.

Die AA "Bühnenschlut" wurde am 25. September 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweinsniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Zusatzvermerk "Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition" eingestuft. Die Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Da der betroffene Bereich auf dem Flst.Nr. 1989 nicht im Plangebiet liegt, wird nicht von einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ausgegangen. Auf dem betroffenen Bereich sind auch im Zuge der nachgelagerten Erschließungsplanung keine bodengreifenden Maßnahmen geplant.

10 UMWELTBELANGE

10.1 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 gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten in Freiburg ein Umweltbeitrag 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.

10.2 Artenschutz

Durch das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH aus Walldorf wurde eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie erarbeitet. Die darin formulierten folgenden artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen wurden in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

- Vergrämung der Mauereidechse aus dem Geltungsbereich (Maßnahme Nr. V1 vgl. Umweltbeitrag)
- Pflanzung von zehn Heistern der Traubenkirschen für den Pirol (Maßnahme Nr. V2 vgl. Umweltbeitrag)

Durch das Umsetzen der Maßnahmen V1 und V2 entsprechend den Angaben in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie wird sichergestellt, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (11) BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG auszuschließen ist.

11 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Fortführungsnachweis erforderlich. Insbesondere ist geplant die Gemarkungsgrenze zwischen Honau und Diersheim so zu verlegen, dass das Plangebiet zukünftig vollständig innerhalb der Gemarkung Honau liegt.

12 KOSTEN

Da das Plangebiet nicht vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann, entstehen neben den Kosten für das bauplanungsrecht-

BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 20

liche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten) hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes.

13 KENNZIFFERN

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	10.396 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	1.659 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	1.561 m ²
Öffentliche Stellplatzflächen	ca.	43 m ²
Fuß- und Radwege	ca.	691 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	14.350 m²

Rheinau, den

13. 03. 2019

Michael Welsche
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79078 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser