

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	2
1.3	Bestandssituation	2
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	3
1.4.1	Regionalplan	3
1.4.2	Wohnbauflächenbedarf.....	4
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.4	Bebauungspläne.....	6
1.5	Planverfahren	6
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3	Bauweise.....	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5	Stellung baulicher Anlagen	11
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
3.7	Verkehrsflächen.....	12
3.8	Grünflächen.....	12
3.9	Hochwasserangepasste Bauweise	12
3.10	Ökologische Maßnahmen.....	12
3.11	Pflanzgebote	13
4	IMMISIONSSCHUTZ.....	13
4.1	Gewerbelärm.....	13
4.2	Verkehrslärm in der Nachbarschaft.....	13
4.3	Verkehrslärm im Plangebiet.....	13
5	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	14
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	15
6.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	15
6.2	Landwirtschaftliche Emissionen.....	16
7	GEOLOGIE	16
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
8.1	Dachgestaltung.....	17
8.2	Gestaltung un bebauter Flächen und Abfallplätze.....	17
8.3	Einfriedungen	17
8.4	Außenantennen und Freileitungen.....	18
8.5	Stellplatzverpflichtung.....	18
8.6	Umgang mit Niederschlagswasser.....	18
9	UMWELTBELANGE	18
9.1	Umweltbeitrag.....	18
9.2	Artenschutz	19
10	BODENORDNUNG	19
11	KOSTEN.....	19
12	KENNZIFFERN	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rheinau hat ein stetiges Bevölkerungswachstums und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu aufgesiedelt. Da im Neubaugebiet „Wendlingsbühn“ keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, besteht aus Sicht der Stadt Rheinau weiterer Handlungsbedarf.

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

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Rheinau deshalb im Stadtteil Hausgereut am südwestlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen, hier bisher unbebaute Grundstücke für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereiten und einen Lückenschluss zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet vorbereiten.

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen wie dem benachbarten Schreinereibetrieb
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz

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

1.2 Lage des Plangebiets

Der Standort befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Hausgereut. Im Osten und Südosten grenzen teilweise Wohngebäude an. Im Osten grenzt der Planbereich unmittelbar an die Lindenstraße an. Die Westendstraße befindet sich teilweise im Geltungsbereich, teilweise verläuft sie unmittelbar angrenzend. Im Norden, Süden und Westen befinden sich derzeit überwiegend landwirtschaftliche Flächen.

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

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Schreinereibetrieb, der eine Entwicklung nach Süden anstrebt.



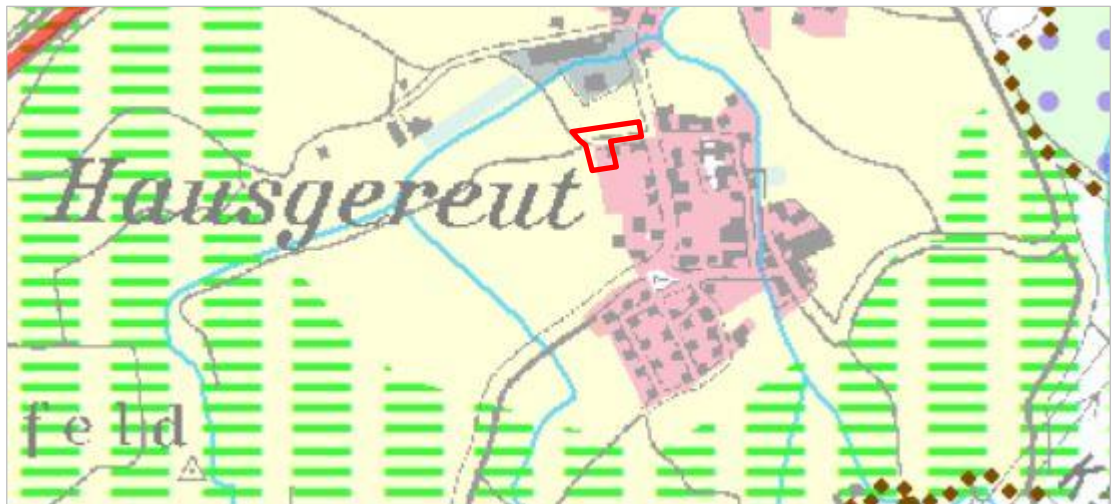
Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Geoportal LUBW)

1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplan

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist Rheinau als Unterzentrum festgelegt. Auch wird Rheinau als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt (Siedlungsbereich). Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist jedoch nach Plansatz 2.4.1.2 (5) innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort (Freistett) oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.

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 Hausgereut Handlungsbedarf besteht, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland zu begegnen, wird diese Möglichkeit der Siedlungserweiterung und Arrondierung am westlichen Ortsrand von Hausgereut wahrgenommen.



Ausschnitt Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017)

Der Regionalplan stellt im nördlichen Teil des Planbereichs landwirtschaftliche Flächen und im südlichen Teil Siedlungsflächen (Bestand - Wohn- und Mischgebiet) dar. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sind auch die Grundsätze und Ziele des Regionalplans insbesondere zum Wohnbauflächenbedarf bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

1.4.2 Wohnbauflächenbedarf

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung des unmittelbaren Bedarfs an Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung Rheinaus im Stadtteil Hausgereut, wobei auf überschaubarer Fläche anknüpfend an bestehende Siedlungsbereiche bis zur bereits ausgebauten Westendstraße im Westen bzw. zur Sichtachse zwischen der Wohnbebauung im Süden und der gewerblichen Bebauung im Norden arrondiert werden soll, um der verstärkten Siedlungstätigkeit Raum zu geben.

Als Grundsatz der Raumordnung formuliert, wird der Stadt zur Bestimmung des Flächenbedarfes im Rahmen der Siedlungsentwicklung ein Zuwachs in Höhe von 0,45 % pro Jahr eingeräumt. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen.

Hieraus ergibt sich für einen Zeitraum von 5 Jahren unter der Annahme einer Bevölkerung von 11.250 EW (2016, Statistisches Landesamt) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 253 Einwohnern. Dies entspricht bei einer Dichte von 70 Einwohnern je Hektar einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,62 ha.

In der Stadt Rheinau sind insgesamt 161 Baulücken (Stand 2013; vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan 2025 S. 181) vorhanden, die zum großen Teil bereits seit langem bebaubar wären und von Seiten der Gemeinde trotz intensiver Bemühungen nicht aktiviert werden konnten. Diese umgreifen mit einer durchschnittlichen Baulatzgröße von 460 m² Wohnbauflächen in einer Höhe von insgesamt ca. 7,41 ha. Für einen Zeitraum von 15 Jahren wird üblicherweise eine Aktivierungsrate von 25 % der Baulücken angenommen. Im vorliegenden Fall beträgt der untersuchte Zeithorizont lediglich 5 Jahre. Für diese Spanne wird demnach eine voraussichtliche Aktivierungsrate der Baulücken von 8,33 % angenommen. Demnach ergibt sich ein Innenentwicklungspotential durch vorhandene Baulücken von: 7,41 ha x 8,33 % = 0,62 ha.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 19

Wohnbauflächenbedarf gemäß Regionalplan	ca. 3,62 ha
Innenentwicklungspotentiale (Baulücken)	ca. -0,62 ha
Gesamt	ca. 3 ha

Abzüglich des im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs im Süden des Plangebiets auf dem Flst.Nr. 161/1, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von ca. 0,4 ha Wohnbauland entwickelt.

Weitere Bebauungspläne der Stadt Rheinau, die gemäß § 13b BauGB aufgestellt wurden oder sich derzeit in Aufstellung befinden sind die Bebauungspläne „Am Rheinniederungskanal“ (ca. 0,4 ha Wohnbauland), „Quan“ (ca. 1,5 ha Wohnbauland), „Breitenwert“ (ca. 1,0 ha Wohnbauland) und „Weiherstraße“ (ca. 0,1 ha Wohnbauland). Die Bebauungspläne „Quan“ und „Am Rheinniederungskanal“ werden nicht mitgerechnet, da bei diesen Verfahren auf Ebene des Flächennutzungsplans ein Flächentausch vollzogen wurde bzw. vollzogen werden soll. Der Bebauungsplan „Breitenwert“ wird ebenfalls nicht mitberechnet, da dieser bereits aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte.

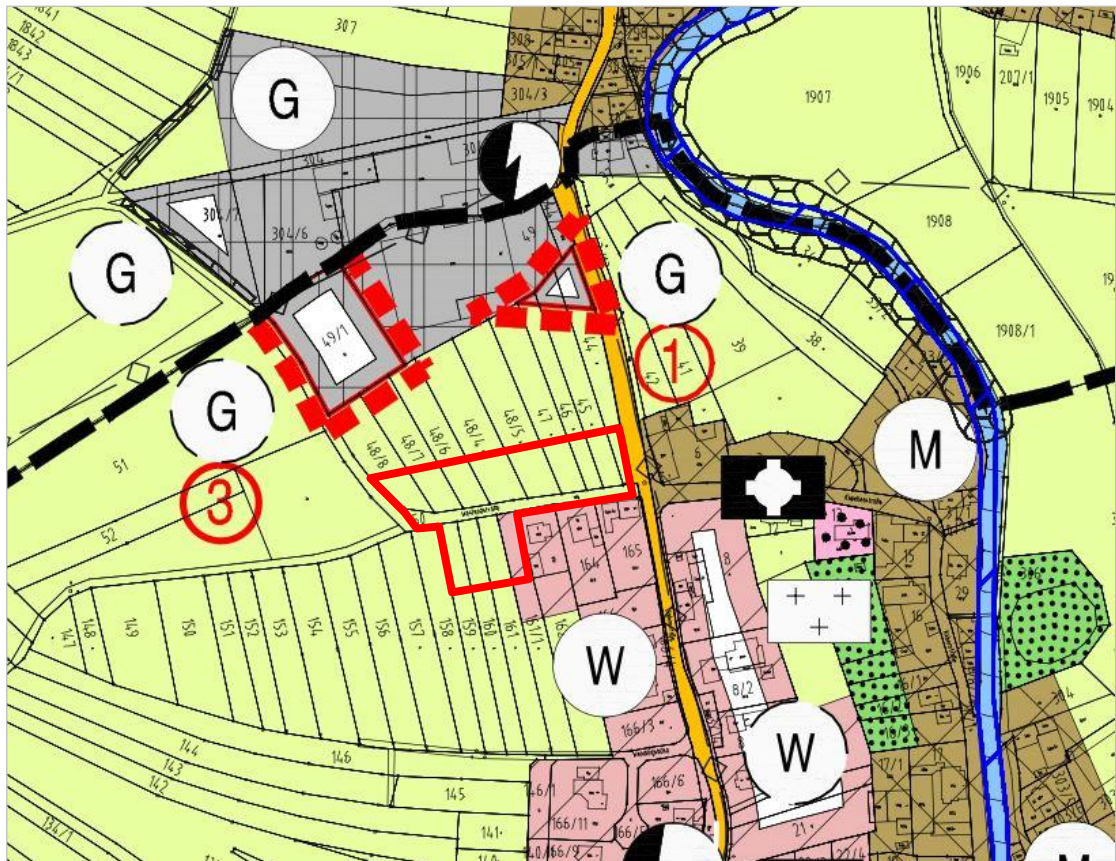
Insgesamt wird daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Westendstraße“ und dem Bebauungsplan „Weiherstraße“ in der Stadt Rheinau über den § 13b BauGB ca. 0,5 ha Wohnbauland entwickelt. Diese Größenordnung von ca. 0,5 ha entspricht der regionalplanerischen Bedarfsberechnung.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Aufgrund der Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ist mit der geplanten Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche durch weitere Wohnbebauung, die sich in das Ortsbild einfügt, diese Voraussetzung erfüllt. Ferner wird mit dem Bebauungsplanverfahren „Götzenbühn“ die Lücke nach Norden hin zum ortsansässigen Schreinerbetrieb geschlossen und ein grüner Ortsrand ausgebildet.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

1.4.4 Bebauungspläne

Der nördlich des Plangebietes ortsansässige Schreinereibetrieb beabsichtigt sein Betriebsgelände nach Süden zu erweitern. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern und um bauplanungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit den Bebauungsplan „Götzenbühn“ zu ändern und zu erweitern. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens würde der Geltungsbereich unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Westendstraße“ anknüpfen. Die Bebauungspläne sind entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und zum Zwecke der Vorbeugung von Nutzungskonflikten aufeinander abzustimmen. Ein sachlicher Zusammenhang zwischen den beiden Bebauungsplänen besteht nicht.

Im näheren Umkreis südlich vom Geltungsbereich befindet sich derzeit nur der rechtskräftige Bebauungsplan „Wendlingsbühn“ (Stand der Rechtskraft 06.12.1996). Es werden jedoch keine Teilbereiche des Bebauungsplanes überlagert. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne bestehen nicht im unmittelbaren Umfeld.

1.5 Planverfahren

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

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2)

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 19

BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.761 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 Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden 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 Plangebiet tangiert kein Natura 2000-Gebiet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

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

Aufgrund des Änderungsverfahrens des unmittelbar im Norden angrenzenden Bebauungsplanes „Götzenbühn“ sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit, die beiden Bebauungspläne frühzeitig aufeinander abzustimmen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren fand deshalb trotz der Durchführung nach § 13b BauGB eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

20.12.2017 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“.

20.12.2017 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

08.01.2018 - 22.01.2018 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

03.07.2019 Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

____.____.____ - ____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom ____.____.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis ____.____.____

____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

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

Der Entwurf greift das örtliche Siedlungsgefüge auf und erweitert es nach Norden und Westen. Zudem wird mit dem Bebauungsplanverfahren „Götzenbühn“ die Lücke nach Norden hin zum ortsansässigen Schreinereibetrieb geschlossen und ein grüner Ortsrand ausgebildet.

Die Grundstücke bieten jeweils ausreichend Raum für ein freistehendes Einfamilienhaus bzw. zwei Doppelhaushälften. Damit wird der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen.

Die Baugrundstücke können kostensparend unmittelbar über die bestehende Westendstraße erschlossen werden. Geplant ist die Westendstraße auf eine durchgängige Breite von ca. 5,0 m zu verbreitern.

Eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen. Ebenso kann derzeit noch nicht gewährleistet werden, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug das nördlich angrenzenden Betriebsgeländes der Fa. Ruhsi umfahren kann. Bei geringen Entfernungen unter 100 m 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. Daher wird im Bereich des Knotenpunktes zwischen der Westendstraße und der Lindenstraße ein Abstellplatz für Abfallbehälter auf öffentlicher Fläche bereitgehalten.

Aufgrund der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden Heckenpflanzungen zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln als erforderlich angesehen. Die angedachten Grünstrukturen dienen zugleich als Ortsrandeingrünung.

BEGRÜNDUNG

Ebenso wird bereits im städtebaulichen Entwurf die notwendige Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagwassers berücksichtigt. Im Nordosten ist deshalb ein ca. 8 m breites Regenrückhaltebecken geplant.

Um Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem ortsansässigen Schreinereibetrieb vorzubeugen, wurde ein Mindestabstand von ca. 7 m zwischen den nördlichen Wohngebäuden und der Geltungsbereichsgrenze geplant.



Städtebaulicher Entwurf; Stand Offenlage (ohne Maßstab)

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, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen und der Wandhöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 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 festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 sichert eine für Wohngebiete angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung sowie günstige Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse. Zudem sichert sie die Kleinteiligkeit am Ortsrand und führt die dortige vorhandene städtebauliche Struktur fort. Darüber hinaus soll an dieser Stelle mit Rücksicht auf die freie Landschaft zielführend die Obergrenze nicht ausgeschöpft werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen kleinteilige freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen. Die Kleinteiligkeit wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sichergestellt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, die unter Berücksichtigung der Geschossigkeiten bei 9 m liegen. Die Höhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung und werden den aktuellen architektonischen und technischen Anforderungen gerecht. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

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 Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

Um den Charakter der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung zu gewährleisten, wird die Wandhöhe auf maximal 6,50 m begrenzt. Somit sind beispielsweise Wohngebäude mit Flachdach und einer Wandhöhe von 9 m, welche vergleichsweise dominant in Erscheinung treten würden, unzulässig. Ziel ist es, zu massive Wandhöhen zu unterbinden.

3.3 Bauweise

Die gewachsene Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine lockere und heterogene Bebauung, wobei die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt.

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

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 großzügigen Baufenster den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

Die Baufenstertiefen gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung 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 0,50 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.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Um einen klaren Straßenraum zu definieren, sollen die Hauptgebäude eine nach Süden ausgerichtete Traufständigkeit aufweisen. Da dem Bauherrn auch hier einen gewissen Spielraum zu lassen, sind Abweichungen bis zu 10° zulässig.

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 Er-

schließungsstraße hinausragt. Darüber hinaus müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von 1 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch werden auch der Schutz des Ortsbilds und die Freihaltung guter Raumverhältnisse sichergestellt.

3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke ist aufgrund der bestehenden Westendstraße sowie durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ausreichend gesichert.

Die Westendstraße soll als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von ca. 5,0 m ausgebaut werden. Eine Wendeanlage ist nicht geplant. Die Anwohner können auf ihren privaten Grundstücken wenden. Zudem besteht ggf. die Möglichkeit einer Umfahrung über den vorhandenen Wirtschaftsweg.

Zur Abholung der Abfallbehälter wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens eine ca. 3 m² große Fläche für das Abstellen von Abfallbehältern freigehalten.

3.8 Grünflächen

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird bauplanungsrechtlich ein ausreichend dimensionierter Raum für ein hydrologisch erforderliches Regenrückhaltebecken gesichert. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

3.9 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 5).

3.10 Ökologische Maßnahmen

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

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

Aufgrund des Artenschutzes ist der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden nicht zulässig.

Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass Untergeschosse, Räume, Aufzugsunterfahrten etc. sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen.

3.11 Pflanzgebote

Die Anpflanzung und Pflege einer Hecke auf den privaten Baugrundstücken entlang der Grenze zu den westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient sowohl dem Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln, als auch der Ausbildung eines grünen Ortsrandes. Um ein doppeltes Pflanzgebot für diese Baugrundstücke zu vermeiden, wird hier von weiteren Baum- und Strauchpflanzungen abgesehen.

Die textlich festgesetzten Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich und zum anderen zur ökologischen Gestaltung des Plangebietes.

4 IMMISIONSSCHUTZ

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

4.1 Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die vom Schreinereibetrieb im Norden ausgehenden Lärmeinwirkungen auf die planten Wohngebiete ermittelt und bewertet. Insbesondere durch die Andienung auf dem Firmengelände sowie durch den geplanten Mitarbeiterparkplatz entstehen gewerbliche Schallimmissionen.

Laut den in einem Erläuterungsbericht festgehaltenen Ergebnissen können auch mit der geplanten Erweiterung des Schreinereibetriebs in Richtung Süden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.

4.2 Verkehrslärm in der Nachbarschaft

Des Weiteren wurden die sich durch die Realisierung des Plangebietes ergebenden Änderungen der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft bzw. an der Lindenstraße und der Westendstraße untersucht.

Da die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung am Tag und in der Nacht an den Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden, ergeben sich keine wesentlichen Erhöhungen der Beurteilungspegel im Sinne der 16. BImSchV. Hinsichtlich der Änderung der Lärmsituation in der Nachbarschaft sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

4.3 Verkehrslärm im Plangebiet

Neben den Verkehrslärmänderungen für die Nachbarschaft wurden zudem die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht am Immissionsort an der Lindenstraße überschritten werden. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV sind nicht zu verzeichnen.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der schalltechnischen Untersuchung Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm für den ersten Bauplatz an der Lindenstraße empfohlen.

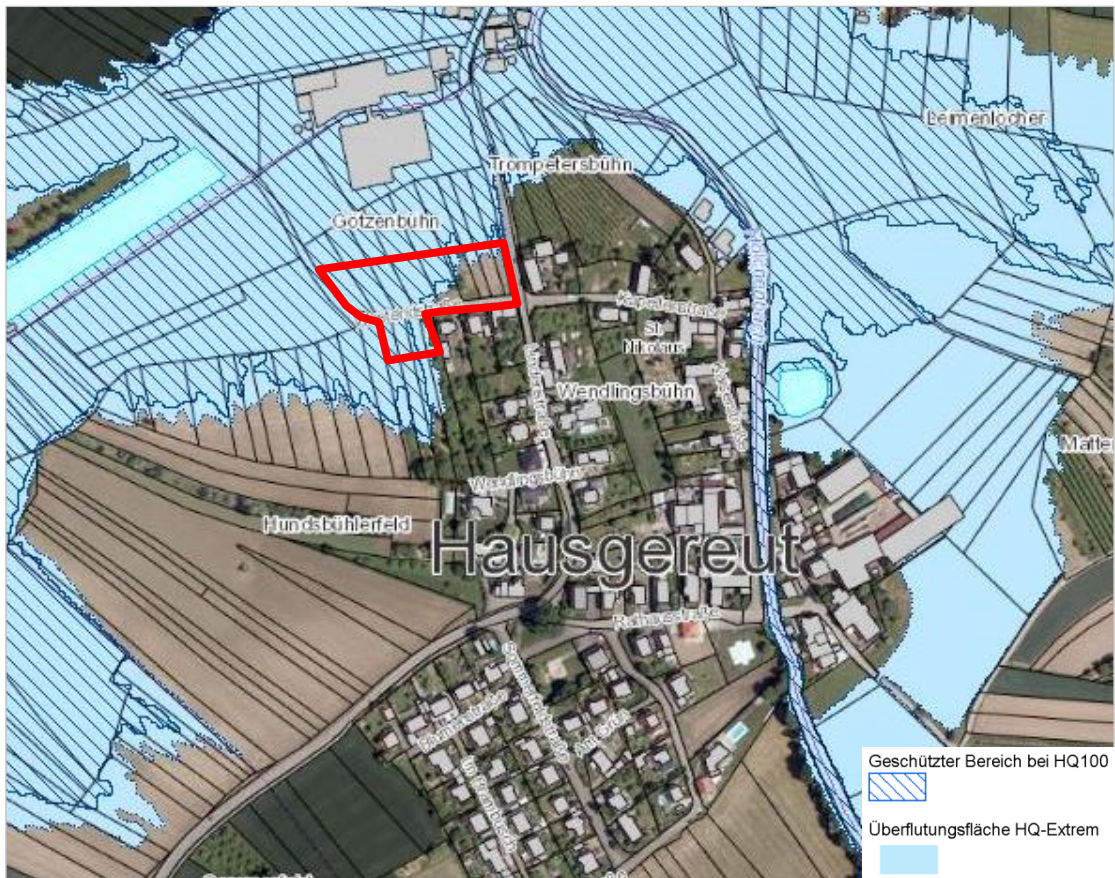
Im Bebauungsplan werden daher die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung) für den östlichen Rand des Plangebiets festgesetzt.

5 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 nahezu das gesamte Plangebiet vom HQextrem betroffen ist. Dass das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG liegt, wird nachrichtlich in die Bauvorschriften übernommen.

Die Bebauung eines hochwassergefährdetem Gebiet (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.

Im hochwassergefährdetem 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)

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 0,5 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im Stadtteil Hausgereut 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 einen 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.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ein wesentlicher Teil der betroffenen Flächen nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und insbesondere der südliche Teil des Plangebietes derzeit als Streuobstwiese genutzt wird.

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.

6.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Südlich des Plangebiets auf den Flst.Nrn. 161/1, 161, 160 und 159 befindet sich nicht intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die überwiegend als Streuobstwiese genutzt werden. Das westlich angrenzende Flst.Nr. 158 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ebenso wird das Flst.Nr. 53 auf der gegenüberliegenden Seite der Westendstraße in Richtung Westen intensiv landwirtschaftlich genutzt. 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 wird daher eine 2,50 m breite private Grünfläche mit einer darauf anzupflanzenden Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass die Streuobstwiese im Süden nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und dass zwischen der intensiv genutzten Fläche auf dem Flst.Nr. 53 und dem Wohngebiet eine ca. 5 m breite Straße verläuft.

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

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.

7 GEOLOGIE

Von Seiten des Büros für Bodengutachten Dr. Ralf Hettich aus Lichtenau wurde eine Stellungnahme über die Versickerung des Oberflächenwassers erstellt. Im Ergebnis heißt es, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers wegen des hohen Grundwasserstands und der Nähe zum Bruchgraben nicht möglich ist.

Dieses Gutachten wird von Seiten des mit der Entwässerungs- und Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüros für Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg berücksichtigt. Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

8.1 Dachgestaltung

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

Im Zusammenhang stehende Doppelhaushälften sind in Dachform und Dachfarbe einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen. Kann keine Einigung erzielt werden gelten als Dachform das Satteldach, eine Dachneigung von 45° und eine graue Dachfarbe. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Bei einem Flachdach oder einem flach geneigtem Dach ist dessen extensive Begrünung gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll. Damit untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer oder technisch bedingte Dachaufbauten nicht begrünt werden müssen, wird die Dachbegrünung aller Dachflächen in der Summe auf mindestens 70 % reduziert.

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

8.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese zu begrünen bzw. grüngärtnerisch zu gestalten. Damit soll ein freundliches und grünes Ortsbild gesichert werden, was zugleich auch in ökologischer Hinsicht Vorteile gegenüber Steingärten mit sich bringt.

Ebenso müssen zum Schutz des Ortsbildes Abfallplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

8.3 Einfriedungen

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung an den jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt.

Zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Hinterpflanzungen in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

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

8.4 Außenantennen und Freileitungen

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

8.5 Stellplatzverpflichtung

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

8.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg wird ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Die darin enthaltenen Berechnungen und Bewertungen sind für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren maßgebend.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist wegen des hohen Grundwasserstands und der Nähe zum Bruchgraben nicht möglich, weshalb eine zentrale Entwässerung geplant wird.

Die ersten Berechnungen haben ergeben, dass zur Niederschlagsentwässerung ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von mindestens ca. 70 m³ erforderlich ist. Zudem ist ein Drosselabfluss mit 8 l/s durch ein entsprechendes Drosselbauwerk mit Anschluss in den bestehenden Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

9 UMWELTBELANGE

9.1 Umweltbeitrag

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

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

BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 19

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

9.2 Artenschutz

Die ökologische Bestandsaufnahme sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt durch den Dipl.-Biologe Markus Mayer, Büro für Landschaftskonzepte. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen wurden in den Umweltbeitrag aufgenommen und sind entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan durchzuführen.

10 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Fortführungsnachweis erforderlich.

11 KOSTEN

Da das Plangebiet nicht an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist, entstehen neben den Kosten für das bauplanungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten), hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes. Darunter fallen auch die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung des hydrologisch gebotenen Regenrückhaltebeckens.

12 KENNZIFFERN

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	4.400 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	280 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	260 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	520 m ²
Geltungsbereich	ca.	5,46 ha

Stadt Rheinau, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Michael Welsche

Der Planverfasser