

Fertigung:.....

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

Blatt.....1 - 10.....

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung

a) des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" und

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Rheinau, Stadtteil Hausgereut (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Wendlingsbühn" von 1996 sind die meisten Grundstücke bebaut.

Aufgrund der Nachfrage nach kostengünstigen 2-geschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (ohne Ausbau) und der konkreten Anfrage eines Bauinteressenten wurde 2009 von der Stadt für ein Grundstück an der Einmündung des Wirtschaftswegs (Wendlingsbühn) in die K 5374 (Lindenstraße) ein 2-geschossiges Gebäude (ohne Dachschrägen im OG) zugelassen.

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

Die erforderlichen Änderungen wurden 2009 mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" rechtskräftig.

Aktuell soll das noch unbebaute Grundstück Flst.Nr. 166 an der Lindenstraße mit einem 2-geschossigen Gebäude ohne Dachschrägen im Obergeschoss bebaut werden. Dafür reichen die seit 1996 geltenden zulässigen Höhen nicht aus.

Darüber hinaus überschreitet der geplante Baukörper die festgesetzten Bau Grenzen.

Da auch der Ausbau eines bestehenden Gebäudes an der Westendstraße geplant ist, werden darüber hinaus die Vorgaben für Dachgauben präzisiert.

Aufgrund der angestrebten Änderungen ist eine Übernahme der Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht ausreichend. Mit dieser 2. Änderung sind zusätzlich weitere Festsetzungen zu ändern.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung bzw. eine Wiedernutzbarmachung von Flächen in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (eine Erhöhung der GRZ ist nicht vorgesehen).
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen,
- dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

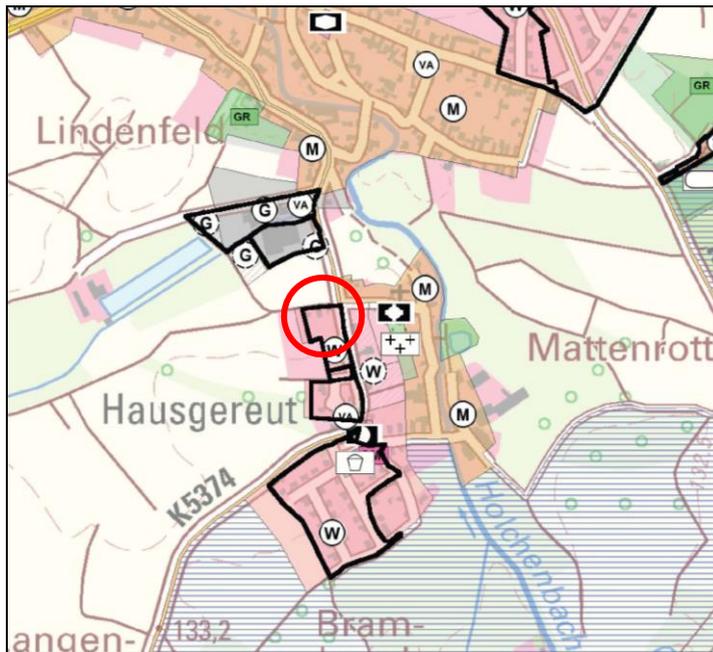
Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

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

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau weist den Geltungsbereich der 2. Änderung als "Wohnbaufläche" aus.



(Quelle: geoportal, 2020)

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

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

2.2 Regionalplan

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

3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 162 (Teilfläche), 164, 165 und das unbebaute Flst.Nr. 166 südlich der Westendstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 3.603 m².

Einbezogen sind nur private Baugrundstücke, d.h. Straßen und Grünflächen sind im Änderungsbereich nicht erfasst.

Der Geltungsbereich der Änderung grenzt im Norden und Westen an den Bebauungsplan "Westendstraße", im Osten an die Lindenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" zur 2. Änderung.

4 Planung

Von dem Bauinteressenten für Flst.Nr. 166 ist beabsichtigt, ein Systemhaus mit 2 vollen Geschossen, dafür aber mit nicht ausgebautem Dach zu errichten.

Das geplante Gebäude auf Flst.Nr. 166 entspricht im Konzept dem mit der 1. Änderung auf Flst.Nr. 166/3 errichteten Gebäude.

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

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

Auf eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) wird verzichtet, da sich die geplanten Bauvorhaben mit einer GRZ von 0,3 realisieren lassen (Flst.Nr. 166: $741 \text{ m}^2 \times 0,3 = 222 \text{ m}^2$ Grundfläche).

Die Erhöhung der Traufe um 2,50 m auf 7,30 m ist unter städtegestalterischen Aspekten verträglich, da die Gesamthöhe der Gebäude beschränkt wird. Um zu hohe Gebäude durch die Errichtung von Steildächern mit bis zu 45° zu vermeiden - Firsthöhen bis über 11,00 m wären möglich -, wird eine max. zulässige Gebäudehöhe GH festgelegt.

Um sehr große bzw. breite Dachgauben zu vermeiden, die die Hauptdachflächen nicht mehr erkennbar ablesbar machen, werden die Vorgaben für Dachgauben geändert. Dabei wird aber weiterhin eine Breite der Dachgauben von $2/3$ der Firstlänge zugelassen, d.h. die mögliche Breite der Dachgaube wird gegenüber dem bisher festgesetzten $1/3$ der Firstlänge erhöht.

Darüber hinaus wird für Dachgauben vorgesehen, dass der obere Schnittpunkt mit dem Hauptdach mindestens 1,20 m Abstand zum First aufweist - gemessen in der Ebene des Hauptdachs.

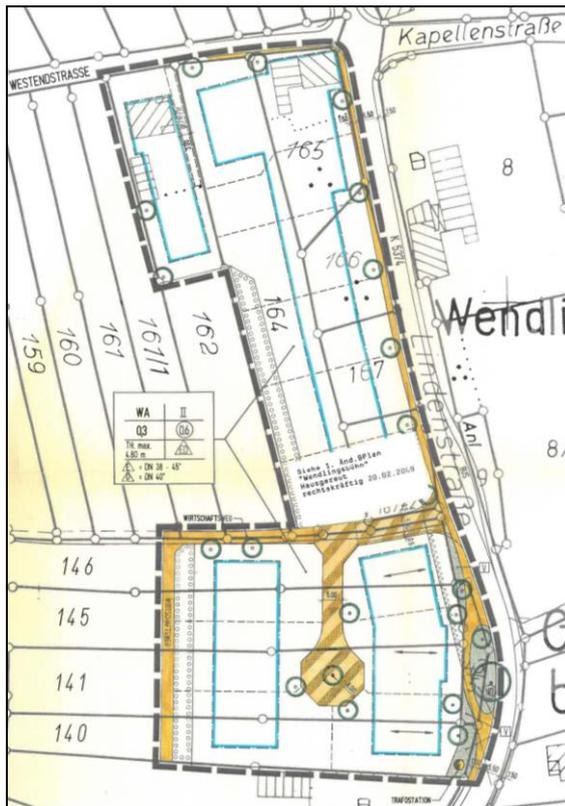
Neben diesen Änderungen wird auch noch als spezielle Form eines Walmdachs, das Zeltdach, ausdrücklich zugelassen um klarzustellen, dass die Stadt Rheinau auch diese Dachform ermöglichen will.

Das im gültigen Bebauungsplan ausgewiesene flächenhafte Pflanzgebot im Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen hin wird beibehalten und ergänzt bis zu dem im Westen angrenzenden B-Plan "Westendstraße".

Der Bebauungsplan "Westendstraße" wurde am 26.01.2022 als Satzung beschlossen.

4.1 Änderungen des Bebauungsplans

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" von 1996 werden insbesondere die zulässigen Traufhöhen erweitert und die zulässige Grundflächenzahl erhöht.



Bebauungsplan "Wendlingsbühn" von 1996 (Ausschnitt)

Gemäß dem Bebauungsplan von 1996 sind Traufhöhen von max. 4,80 m mit Sattel- oder Walmdächern zulässig. Dachgauben sind nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Auch Vorgaben für Material und Farbe der Dacheindeckung sind vorgegeben. Auf Garagen sind Flachdächer nur als Ausnahme zulässig. Von diesen Vorgaben wird künftig abgesehen. Es wird aber festgelegt, dass Garagen und Carports mit flachen Dächern bis 10° Neigung i.d.R. zu begrünen sind.

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Wendlingsbühn" i.d.F. v. 12.09.1996 (Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 06.12.1996) werden u.a. mit dieser Bebauungsplanänderung übernommen bzw. beibehalten:

- Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl 0,3
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Lage der Garagen und Stellplätze
- Anpflanzung von Bäumen
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Naturschutz an Gebäuden
- Einfriedungen

Im Zeichnerischen Teil werden geändert:

- Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe TH um 2,50 m. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil.
- Erweiterung der zulässigen Dachneigungen einheitlich für Einzel- und Doppelhäuser auf 20° - 45°. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil.
- Festsetzung der max. zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe GH. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil.
- Änderung der Baugrenzen mit Berücksichtigung des Sichtdreiecks
- Änderung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
- Erweiterung des Pflanzgebots

Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung werden neben den Änderungen im Zeichnerischen Teil die Schriftlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Traufhöhe wird in Ziff. 2.2.1 nicht mehr als absoluter Wert aufgeführt, sondern vielmehr wird auf den Eintrag im Plan verwiesen.
- Auf die festgesetzte Sockelhöhe in Ziff. 2.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verzichtet.
- Zusätzlich wird die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe GH unter Ziff. 2.2.1 definiert.
- Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Ziff. 10 werden erweitert.
- Die Flächen mit Pflanzgebot in Ziff. 11.3 werden angepasst.

Örtliche Bauvorschriften/bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Erweiterung der zulässigen Dachneigung erfordert die Änderung von Ziff. 1.2.1. Die Dachneigung wird künftig nicht mehr als absoluter Wert - differenziert nach Einzelhaus und Doppelhaus - aufgeführt, sondern vielmehr wird auf den Eintrag im Plan verwiesen.
- Ergänzung der gem. Ziff. 1.2.2 zulässigen Dachformen um das Zeltdach
- Auf die Festsetzung zum Material und Farbe der Dacheindeckung in Ziff. 1.2.3 wird verzichtet.
- Die max. zulässige Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten gem. Ziff. 1.2.4 wird erweitert auf 2/3 der Firstlänge.
- Flachdächer auf Garagen und Carports gem. Ziff. 1.3 sind alternativ zulässig. Dachflächen bis 10° Neigung sind zu begrünen.

Die Änderungen im Plan werden im "Zeichnerischen Teil" zur 2. Änderung dargestellt.

Die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 2. Änderung aufgelistet.

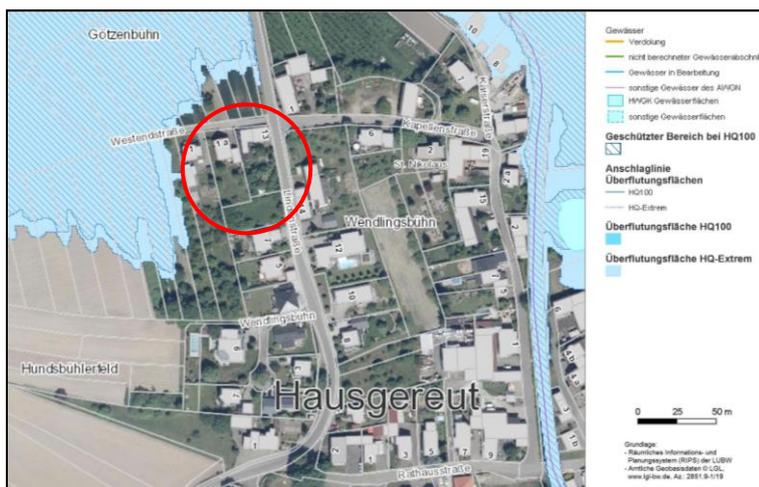
Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in den Örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung aufgelistet.

4.2 Wasserrechtliche Belange

4.2.1 Hochwasserschutz

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Überschwemmungsgebiete bzw. HQ₁₀₀-Flächen nicht ausgewiesen.

Auch das gemäß Hochwassergefahrenkarte im Nordwesten gelegene "Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten" (HQ_{extrem}) liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



(Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten, 26.10.2020)

4.2.2 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen geprüft werden sollen.

4.3 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltbelange

Auf eine Umweltprüfung wurde verzichtet, da

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

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über die Lindenstraße im Osten und die Westendstraße im Norden.

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

Zur Erschließung rückwärtiger, bebaubarer Grundstücksteile im Norden werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Änderungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Zur Erschließung rückwärtiger, bebaubarer Grundstücksteile im Norden werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3.603 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 3.603 m ²

8 Kostenschätzung

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

9 Hinweise

9.1 Altlasten

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

9.2 Entwässerung Grundstücksflächen

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

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

9.3 Baugrund / Geotechnik

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

9.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist i.d.R. auf Folgendes hin:

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Da eine Kampfmittelfreiheit auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann, sind vor einer Bebauung oder anderweitigen Baumaßnahme vom Vorhabensträger (Bauherr etc.) weitergehende flächenhafte Vorortprüfungen durchzuführen bzw. zu veranlassen.

9.5 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 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, Ref. 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.

9.6 Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sollten artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden. (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019).

Freiburg, den 02.11.2020 BU-ta
15.07.2021
06.09.2021
02.02.2022
25.04.2022

Rheinau, den

📄 174Beg05.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Michael Welsche, Bürgermeister