

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 und Flächennutzungsplan	3
1.4.2	Benachbarte Bebauungspläne.....	4
1.5	Planverfahren	4
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise.....	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
3.6	Verkehrsflächen	10
3.7	Grünflächen	10
3.8	Ökologische Maßnahmen.....	10
3.9	Pflanzgebote.....	10
4	SCHALLSCHUTZ	11
5	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	11
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
6.1	Dachgestaltung	12
6.2	Gestaltung unbebauter Flächen und Abstellplätze.....	13
6.3	Einfriedungen.....	13
6.4	Außenantennen und Freileitungen.....	13
6.5	Stellplatzverpflichtung	13
6.6	Umgang mit Niederschlagswasser.....	13
7	UMWELTBELANGE	14
7.1	Umweltbeitrag.....	14
7.2	Artenschutz	14
7.2.1	Artengruppe Fledermäuse.....	14
7.2.2	Artengruppe Vögel.....	15
7.2.3	Artengruppe Reptilien.....	15
7.2.4	Artengruppe Insekten.....	15
7.2.5	Konfliktvermeidende Maßnahmen.....	15
8	KENNZIFFERN	16
9	KOSTEN.....	16
10	BODENORDNUNG	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rheinau hat ein stetiges Bevölkerungswachstum 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.

Konkret 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
- behutsame Überleitung in die offene 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“ 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 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

1.4 Planungsrechtliche Situation

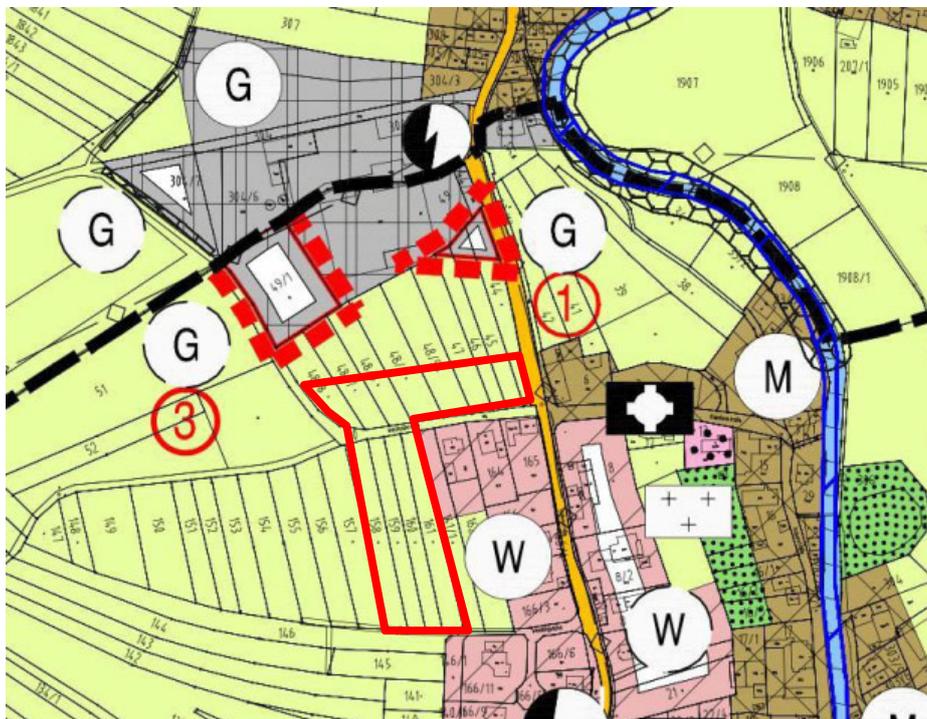
1.4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017) sind durch die Planung nicht betroffen.

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 dar.

Aufgrund der Verfahrensdurchführung 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.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan 2020 (ohne Maßstab)

1.4.2 Benachbarte Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umkreis des Geltungsbereichs schließt derzeit nur der rechtskräftige Bebauungsplan „Wendlingsbühn“ (Stand der Rechtskraft 06.12.1996) südöstlich unmittelbar an. Es werden jedoch keine Teilbereiche des Bebauungsplanes überlagert.

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.

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)

BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.400 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. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da das Plangebiet kein Natura 2000-Gebiet tangiert.

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 Bebauungsplanes „Götzenbühn“ sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit, die beiden Bebauungspläne frühzeitig aufeinander abzustimmen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird deshalb trotz der Durchführung nach § 13b BauGB eine freiwillige frühzeitige Beteiligung stattfinden.

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

_____._____._____ Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Westendstraße“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

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

Anschreiben vom _____._____._____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
mit Frist bis _____._____._____

_____._____._____ 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 des Stadtteils Hausgereut bereits in diesen städtebaulichen Entwurf eingeflossen sind, dient der städtebauliche Entwurf im Bebauungsplanverfahren 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 z. T. großzügigen Grundstücke bieten ausreichend Raum für freistehende Einzelhäuser bzw. zwei Doppelhaushälften. Damit wird der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen.

Die nördlichen Baugrundstücke können über die bestehende Westendstraße erschlossen werden. Die geplante Stichstraße mit Wendeanlage kann ebenfalls über die Westendstraße angebunden werden. Um die fußläufige Vernetzung durch das Plangebiet zu gewährleisten, ist ein Fußweg von 2 m Breite zwischen der Wendeanlage und dem fußläufigem Teil der Straße Wendlingsbühn geplant.

Im Bereich der Wendeanlage und an der Westendstraße sind zwei öffentliche Parkplatzflächen vorgesehen, um die Erschließungsstraßen in Bezug auf den ruhenden Verkehr zu entlasten.

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

Ebenso wird bereits im städtebaulichen Entwurf die notwendige Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagwassers berücksichtigt. Im Nordosten ist deshalb ein ca. 20 m breites Regenrückhaltebecken geplant.

Um Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem ortsansässigen Schreinereibetrieb vorzubeugen, wurde ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen den nördlichen Wohngebäuden und der Geltungsbereichsgrenze geplant.



Städtebaulicher Entwurf; Stand 29.11.2017 (ohne Maßstab)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sind Wohnnutzungen, kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Damit werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch das Wohnquartier belebende weitere Nutzungen ermöglicht.

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, da diese Nutzungen der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Diese Nutzungen sind zum einen sehr flächenintensiv und würden benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zum anderen 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 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 festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 gewährleistet 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 9,0 m liegen. Die Höhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung und werden den aktuellen architektonischen und technischen Anforderungen gerecht.

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. Die sichtbare Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

Ziel ist, dass maximal zwei Geschosse und das Dachgeschoss in Erscheinung treten. 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 Bauweisen 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.

Um entlang der Westendstraße im nördlichen Baufenster einen klaren Straßenraum zu definieren, sollen hier die Hauptgebäude eine nach Süden ausgerichtete Traufständigkeit aufweisen. Um dem Bauherrn einen gewissen Spielraum zu lassen, sind Abweichungen bis zu 10° 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 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 5,0 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 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.

Garagen bzw. Carports müssen zudem von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m bzw. 1,0 m einhalten. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit, vor allem in den Bereichen, in denen die Stellplätze direkt von der öffentlichen Straße angefahren und Fußwege gekreuzt werden. Darüber hinaus müs-

sen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von 1,0 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch werden auch der Schutz des Ortsbilds und die Freihaltung guter Raumverhältnisse sichergestellt.

Nebengebäude werden bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m³ auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Hierdurch wird ein angemessenes Maß an Flexibilität für die zukünftigen Einzelbaumaßnahmen gewährleistet und gleichzeitig verhindert, dass große Nebenanlagen die freien Gartenbereiche beeinflussen.

3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke ist aufgrund der bestehenden Westendstraße und der geplanten Stichstraße, welche an die Westendstraße anbindet, sowie durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ausreichend gesichert.

Die Querschnitte der Erschließungsstraßen liegen bei 6 m. Dies entspricht Wohnstraßen, welche als von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzbaren Mischverkehrsflächen gestaltet werden können.

3.7 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.

3.8 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. 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.

3.9 Pflanzgebote

Die Anpflanzung und Pflege einer Hecke auf den privaten Baugrundstücken entlang der Grenze zu den westlich 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 Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich und zum anderen zur ökologischen Gestaltung des Plangebietes.

4 SCHALLSCHUTZ

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg die Lärmeinwirkungen auf die geplanten Wohngebiete ermittelt und bewertet.

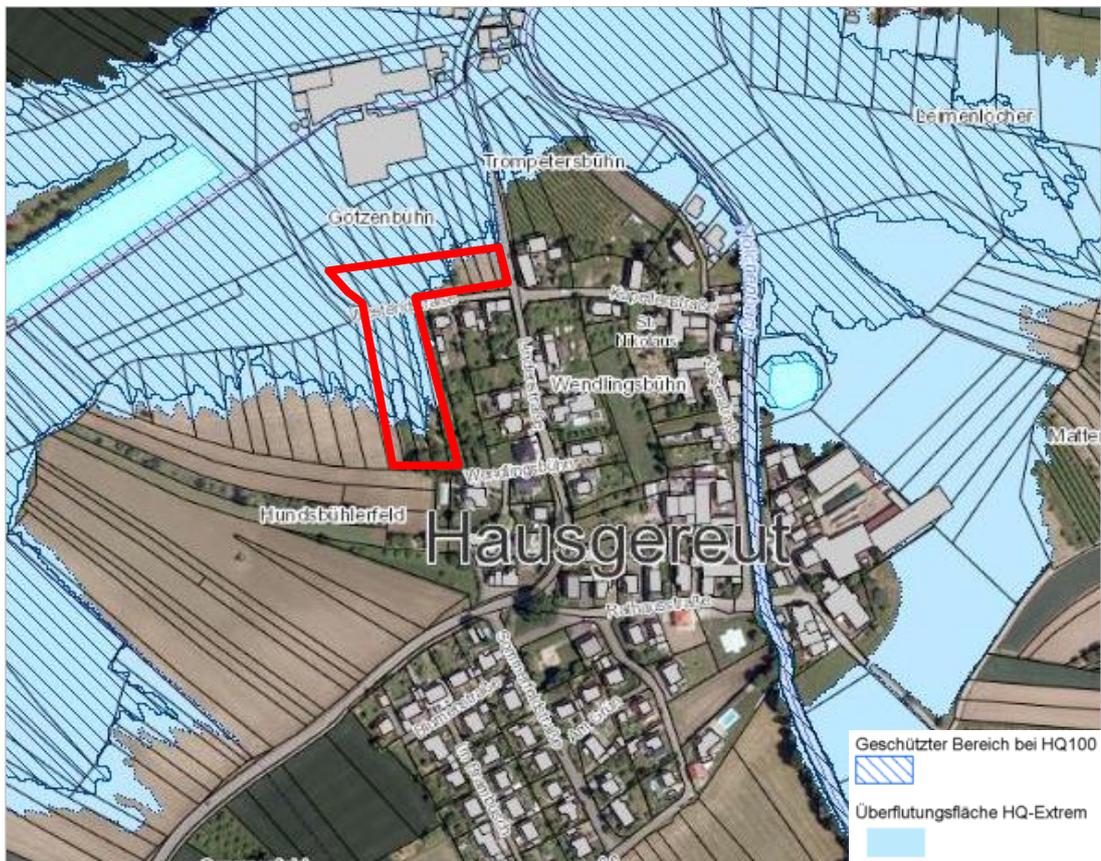
Laut einer ersten schalltechnischen Voruntersuchung entstehen durch die Andienung auf dem bestehenden Firmengelände des Schreinereibetriebes im Norden und durch den geplanten Mitarbeiterparkplatz an der Grenze zum vorliegenden Bebauungsplan gewerbliche Schallimmissionen.

Die hieraus hervorgehenden Beurteilungspegel des Gewerbelärms halten den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete auch bei Ausdehnung des Betriebes an allen Immissionsorten der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung.

5 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Fast das gesamte Plangebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.

Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet nicht erforderlich.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

6 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.

6.1 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.

Im Zusammenhang stehende Doppelhaushälften sind in Dachform und Dachfarbe einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen. 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.

6.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abstellplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso müssen zum Schutz des Ortsbildes Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

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

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Umgang mit Niederschlagswasser

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

Die ersten Berechnungen haben ergeben, dass zur Niederschlagsentwässerung ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 120 m³ erforderlich ist.

derlich ist. Zudem ist ein Drosselabfluss mit 15 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.

7 UMWELTBELANGE

7.1 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 wird 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.

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

7.2 Artenschutz

Die ökologische Bestandsaufnahme sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt durch den Dipl.-Biologe Markus Mayer, Büro für Landschaftskonzepte.

Die ökologische Bestandsaufnahme liegt in Teilen vor, die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ liegt als Zwischenergebnis (Stand 09/2017, Markus Mayer | Büro für Landschaftskonzepte) vor. Darüber hinaus wurde ein „Fachgutachten Fledermäuse als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ in Auftrag gegeben, welches als Entwurf (Stand 07/2017, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH) vorliegt. Zur Untersuchung der Vorkommen relevanter Insektenarten wurde der „Abschlussbericht - Artenschutzrechtliche Prüfung Rheinau Hausgereut“ (Stand 08/2016, Institut für Naturschutz und Landschaftsanalyse) erarbeitet. Untersuchungen zum Thema Reptilien werden in der „Artenschutzrechtlichen Beurteilung - Reptilien“ erfasst, welche als Entwurf (Stand 09/2017, Dr. Sigrid Lenz) vorliegt.

7.2.1 Artengruppe Fledermäuse

Sechs Fledermausarten nutzen das Untersuchungsgebiet. Vermeidungsmaßnahmen können das Töten von Fledermäusen verhindern. Für die Bechsteinfledermaus muss damit gerechnet werden, dass der Wegfall der Quartiermöglichkeiten in der Streuobstwiese eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang darstellt. Auf Grund der großen Prognoseunsicherheit für mögliche kurzfristige Maßnahmen muss damit gerechnet werden, dass selbst bei Durchführung von Maßnahmen der Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3

NatSchG erfüllt wird. Deshalb kann aus diesen Gründen das Baugebiet „Westendstraße“ nur verwirklicht werden, wenn eine Ausnahme vom Verbot (Zerstörung von Lebensstätten) erreicht wird.

7.2.2 Artengruppe Vögel

Sechs Vogelarten brüten in den Planungsgebieten „Götzenbühn“ und „Westendstraße“. Darunter waren keine Arten der Roten Liste Baden-Württembergs und keine Arten der Roten-Liste Deutschlands im Untersuchungsgebiet vertreten. Auch ist keiner der Brutvögel im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführt oder durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützt. Für die Vogelarten sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen möglich, um die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr.1-3 zu verhindern.

7.2.3 Artengruppe Reptilien

Im Untersuchungsgebiet kommen Ringelnatter, Waldeidechse und Zauneidechse vor. Bei Waldeidechse und Ringelnatter handelt es sich um „besonders geschützte Arten“, die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung nicht weiter berücksichtigt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie von den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen auch profitieren werden. Für die Zauneidechsen können Bauzeitenbeschränkung und Vergrämung in vorher gestaltete und funktionsfähige CEF-Flächen verhindern, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr.1-3 eintreten.

7.2.4 Artengruppe Insekten

Weder die FFH-Arten Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge und Helm-Azurjungfer noch die Charakterarten frischer bis nasser Standorte Sumpf- und Lauchschrecke konnten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Die Daten für die Artengruppe Amphibien und die Vegetation wurden aufgenommen, sind aber noch nicht abschließend ausgewertet.

7.2.5 Konfliktvermeidende Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden in den artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlen und im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt:

- Bauzeiten- und Ausführungsbeschränkung bezüglich der Durchführung von Rodungs- und Abrissarbeiten
- Fang und Umsiedlung der Zauneidechse
- Baumhöhlen- und Gebäudequartierkontrolle vor der Fällung oder dem Abriss
- Kennzeichnung und Abgrenzung hochwertiger Lebensräume (z.B. mithilfe eines Bauzauns)
- Auswahl endgültiger Maßnahmenstandorte
- Einsatz naturschutzfachlicher Baubegleitung
- Kontrolle und Abnahme der Maßnahmen auf deren Naturverträglichkeit durch die Baubegleitung

8 KENNZIFFERN

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	8.499 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	369 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		
▪ Erschließungsstraße	ca.	1.067 m ²
▪ Parkflächen	ca.	131 m ²
▪ Fußgängerbereich	ca.	63 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	10.129 m²

9 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.

10 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Fortführungsnachweis erforderlich.

Stadt Rheinau, den

Bürgermeister
Michael Welsche

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser