

INHALT

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rheinau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Fehl“ im Stadtteil Honau nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf in diesem Stadtteil.

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

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

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung von benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- behutsame Überleitung in die offene Landschaft / grüner Ortsrand
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Gewässerschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ aufgestellt werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

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

Südlich grenzt unmittelbar die Gemarkung Leutesheim an.

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

1.3 Bestandssituation

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,2 ha, ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Der Gieselbach und dessen FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ liegen teilweise im Geltungsbereich.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle Geoportal des LUBW)

1.4 Verkehrsuntersuchung

Vom Büro Modus Consult aus Karlsruhe wurde 2017 die Leistungsfähigkeit der umliegenden, vorhandenen Straßen in Bezug auf das zukünftige Verkehrsaufkommen, das durch das neue Baugebiet generiert wird, anhand einer Verkehrsuntersuchung ermittelt.

Grundlage der Untersuchung war das städtebauliche Konzept (vgl. Kapitel 2.1) und eine 2017 durchgeführte Verkehrserhebung.

Im Ergebnis wird für den Gesamtverkehr ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 539 Kfz pro Tag bei vollständiger Aufsiedlung des geplanten Baugebiets prognostiziert. Dies entspricht in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 56 Kfz pro Stunde. Damit ergeben sich für alle untersuchten umliegenden, vorhandenen Straßen Verkehrsmengen, die deutlich unter der nach RAS 06 maximal möglichen Verkehrsmenge für Wohnstraßen von 400 Kfz pro Stunde liegen, sodass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit nicht mit Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu rechnen ist.

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

Insgesamt kann von einer moderaten Verkehrszunahme für den Stadtteil Honau und dessen bestehende Wohnquartiere in der Umgebung des Plangebiets ausgegangen werden.

1.5 Planungsrechtliche Situation

1.5.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist Rheinau als Unterzentrum und der Stadtteil Honau als Siedlungsbereich ausgewiesen. Auch wird Rheinau als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt. Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist jedoch nach Plansatz 2.4.1.2 (5) innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort (Freistett) oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren. Die im Regionalplan enthaltenen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten und entsprechend in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Im Kernort (Freistett) werden ca. 7 ha Wohnbauland durch ein derzeit laufendes Bebauungsplanverfahren entwickelt. Da auch in den anderen Stadtteilen Rheinaus hohe Nachfrage an Wohnbauland besteht, beabsichtigt die Stadt Rheinau auch die anderen Stadtteile durch Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete zu stärken. Ziel der Stadt Rheinau ist es, in allen Stadtteilen im jeweiligen verhältnismäßigen Umfang Wohnbauland zu entwickeln. Da derzeit im Stadtteil Honau Handlungsbedarf besteht, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland zu begegnen, wird diese Möglichkeit der Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand von Honau wahrgenommen.

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

Des Weiteren stellt der Regionalplan im Planbereich landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe 1 dar. Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe 1 (ca. 1,4 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Im Stadtteil Honau stehen jedoch entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung.

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

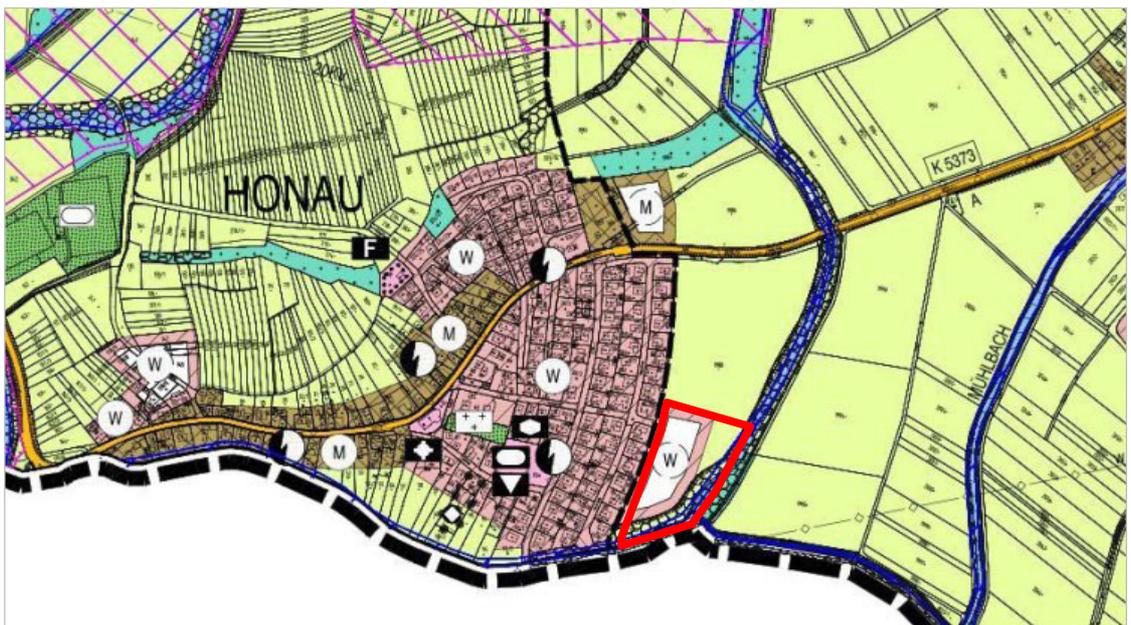
Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.



Ausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein 3.0 (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet im überwiegenden Teil geplante Wohnbauflächen dar. Lediglich im Osten werden landwirtschaftliche Flächen sowie im Bereich des Gieselbachs besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG dargestellt.

Damit wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans das Planziel der Umnutzung in Wohnbauland bereits abgestimmt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu lesen ist, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



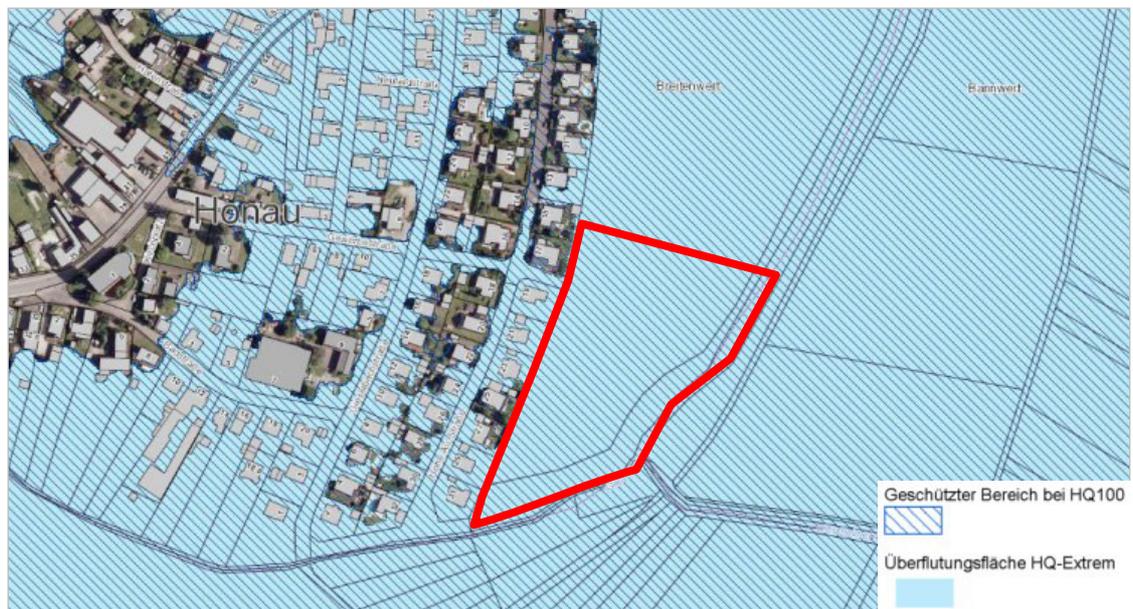
Ausschnitt: Flächennutzungsplan 2020 (ohne Maßstab)

1.5.2 Hochwassergefährdung

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor.

Das 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. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden sollen.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

1.5.3 Benachbarte Bebauungspläne

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

1.6 Planverfahren

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

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.098 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. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Das FFH Gebiet „Westliches Hanauer Land“ befindet sich im Bereich des Gieselbachs teilweise im Plangebiet. Entsprechend der Aussagen der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie des Landschaftsarchitekturbüros Spang.Fischer.Natzschka wird die Funktion der betroffenen Schutzgüter innerhalb des kohärenten Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Dementsprechend ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch die vorliegende Bebauungsaufstellung nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden.

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

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

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

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

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

Die großzügigen Grundstücke bieten ausreichend Raum für freistehende Einfamilienhaus bzw. zwei Doppelhaushälften. Damit wird der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen. Zudem kann mit dem geplanten Mehrgenerationswohnen im Bereich der Kreuzung der Nachfrage nach einem Generationenmix vervollständigt werden.

Das Straßennetz im gesamten Plangebiet wird durch Fuß- und Radwege ergänzt, womit insbesondere eine gute fußläufige Vernetzung des neuen Quartiers vom Gieselbach bis in den Ortskern von Honau erzeugt wird.

Insgesamt entsteht in Honau ein guter Anschluss an den Grünraum und die geplanten Naherholungs- und Spielbereiche, welche für Jung und Alt attraktiv ausgestaltet werden können.

Die nördliche und östliche Grenze des Plangebiets wird bestimmt durch breite Grünstreifen. Diese berücksichtigen zum einen potenzielle naturschutzfachliche und gewässerschutzrechtliche Konflikte. Zum anderen dienen die Grünstreifen als Ortsrandeingrünung bzw. als harmonischer Übergang vom Siedlungskörper zur freien Landschaft.



Städtebaulicher Entwurf (Stand frühzeitige Beteiligung; ohne Maßstab)

2.2 Ver- und Entsorgung

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

2.3 Immissionsschutz

2.3.1 Verkehr

Durch ein neues Wohngebiet dieser Größenordnung wird mit keiner erheblichen verkehrlichen Belastung in Bezug auf die Frequentierung und den Lärm für die umliegenden Wohnquartiere gerechnet (vgl. Verkehrsuntersuchung vom Büro Modus Consult). Insgesamt wird nicht von einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation ausgegangen.

2.3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Nördlich des Plangebiets befinden sich extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden.

Auf den betroffenen an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend Flächenkulturen angebaut. Da jedoch ein Anbau von Raumkulturen nicht ausgeschlossen werden kann, werden öffentliche Grünflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit einer Breite von 10 m als Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken und den landwirtschaftlichen Flächen zeichnerisch festgesetzt.

Hinzukommend wird textlich festgesetzt, dass zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche eine zweireihige, mindestens 3 m hohe und 3 m breite Hecke zu pflanzen ist. Die Hecke ist darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und so zu erhalten, dass sie eine gleichmäßige Struktur aufweist und Lückenbildungen vermieden werden können.

Ferner wird der Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

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

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 Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 1 bis 3 BauN-VO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

und Anlagen für Verwaltungen) sind entsprechend § 1 (3) BauNVO Inhalt des Bebauungsplans. Zur Belebung eines Wohnquartiers sind solche das Wohnen ergänzende Nutzungen sinnvoll und wünschenswert.

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 (GRZ) gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) sichert eine für Wohngebiete angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine lockere Bebauung, gute Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse. Ziel ist die Sicherung der Kleinteiligkeit am Ortsrand und die Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Osten des Stadtteils Honau. Eine geringe städtebauliche Dichte ist an dieser Stelle mit Rücksicht auf die freie Landschaft in Richtung Osten zielführend.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird im Verhältnis zur Festsetzung von zwei Vollgeschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

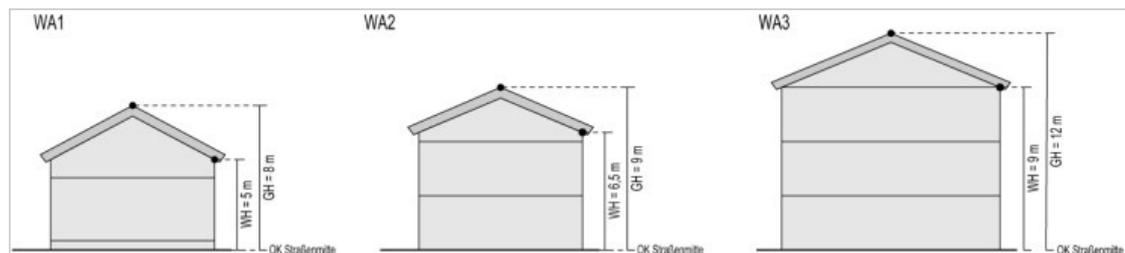
In der heutigen Gesellschaft steigt die Nachfrage nach flexiblen Wohnungstypologien, generationenübergreifenden und barrierefreien Wohnungsangeboten. Die Stadt Rheinau möchte auf diesen Wandel in ihren neuen Wohngebieten reagieren und deshalb auch im Baugebiet Breitenwert die planungsrechtliche Möglichkeit für dreigeschossigen Geschosswohnungsbau schaffen. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 wird deshalb eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, was der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO entspricht und damit eine im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 höhere städtebauliche Dichte ermöglicht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sollen kleinteilige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser entstehen. Die Kleinteiligkeit wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal ein bzw. zwei Vollgeschossen sichergestellt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 soll hingegen Geschosswohnungsbau, beispielsweise für die Ansiedlung eines Mehrgenerationenhauses, mit maximal drei Vollgeschossen ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die Straßenoberkante. Aufgrund der bestehenden umliegenden Straßen, an die angeschlossen wird, und dem ebenem Gelände sind die Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

Um den Charakter der beabsichtigten Geschossigkeit zu gewährleisten, wird die maximale Wandhöhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 auf 5 m, im WA2 auf 6,50 m und im WA3 auf 9 m begrenzt. Die sichtbare Wandhöhe ist bezogen auf die Oberkante der Straßenmitte und wird bei Flachdächern bis Oberkante der Rohdecke, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt Außenwand - Unterkante der Dachhaut gemessen. Ziel ist, insbesondere bei Gebäuden mit Flachdach, zu massive Bauweisen zu unterbinden.

Die vergleichsweise geringe Wand- und Gebäudehöhe im WA1 entspricht wie auch die im WA1 festgesetzte GRZ und GFZ der Bestandsbebauung, die unmittelbar im Westen an das Plangebiet anknüpft. Hier können, wie auch bei der bestehenden Bebauung, Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist, ausgebaut werden.



Gebäudeschnitte (Stand frühzeitige Beteiligung; ohne Maßstab)

3.3 Bauweise

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

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

Im WA1 werden aus Rücksicht auf die bestehenden Wohnbebauungen ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Im WA3 ist ein Mehrfamilienhaus zur Ermöglichung von Mehrgenerationswohnen geplant. Da per planungsrechtlicher Definition ein Mehrfamilienhaus – z.B. in Form von Geschosswohnungsbau – ein Einzelhaus ist, sind auch im WA3 nur Einzelhäuser zulässig.

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

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkreten Festsetzungen von GRZ, GFZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch die festgesetzten Baufenster den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung und Ausrichtung der Gebäude eingeräumt.

Die großzügige Baufenstertiefe gewährleistet Flexibilität in der Anordnung, Ausrichtung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne). Damit werden über die Baugrenzen hinaus weitere Spielräume ermöglicht.

Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse auch bei ökonomischen Straßenquerschnitten.

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

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 m bzw. 1 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 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.

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 verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über an die vorhandene Gewerbestraße anbindende Planstraßen.

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

Die Planstraßen werden mit einer Breite von 5,5 m bzw. 6 m festgesetzt. Dies entspricht Wohnstraßen, die als Mischverkehrsflächen, die von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt werden können, gestaltet werden.

Durch diese Mischverkehrsflächen und durch die zeichnerisch festgesetzten 3 m breiten Fuß- und Radwege, u.a. auch entlang der oberen Böschungskante des Gieselbachs, ist die Fußläufigkeit durch das gesamte Quartier sichergestellt.

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

Einige Baugrundstücke im Plangebiet werden über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen, die für dreiaxsiges Müllfahrzeuge nicht befahrbar sind. Aufgrund der geringen Entfernungen zwischen den für Müllfahrzeuge befahrbaren und nicht befahrbaren Erschließungsstraßen, erachtet die Stadt Rheinau es als verhältnismäßig und den betroffenen Bürgern als zumutbar an, dass die Abfallbehälter zur Entsorgung an geeigneten Sammelstellen bereitgestellt werden müssen. Insbesondere im Bereich der Kreuzung wurde dazu bereits ein Abstellplatz für Abfallbehälter auf öffentlicher Fläche bereitgehalten.

3.7 Grünflächen

Im Nordosten des Plangebiets soll vor dem Hintergrund eines neuen Wohngebiets insbesondere für junge Familien ein Kinderspielplatz errichtet werden. Im Zusammenhang mit dem geplanten Mehrgenerationswohnen im allgemeinen Wohngebiet WA3 können hier auch Spielmöglichkeiten für Senioren (Mehrgenerationen-Spielgeräte) bereitgestellt werden.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Norden dient mit einer Breite von 10 m als Schutzabstand zu den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Darüber hinaus bietet die Grünfläche ausreichend Raum zur Umsetzung der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dient als Ortsrandeingrünung.

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Gieselbachs mit der Zweckbestimmung Wiese bzw. Ufergehölze sind aufgrund schutzwürdiger Grünstrukturen und Biotope sowie aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zu erhalten und von Bebauung frei zu halten. Zudem bilden diese Grünflächen eine grüne Fuge zur offenen Landschaft und betten das Plangebiet im Sinne einer Ortsrandeingrünung ein. In Verbindung mit dem geplanten Fußweg, welcher von Süden entlang dieser Grünfläche bis zum Spielplatz verläuft, kann hier ein Naherholungsangebot geschaffen werden.

3.8 Gewässer

Der Teil des Gieselbachs innerhalb des Plangebiets wurde als Wasserfläche festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 29 WG im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m breit. Entsprechend wurde entlang der im Planbereich liegenden

westlichen Oberkante der Böschung des Gieselbachs ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser geschützte Bereich ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben von jeglicher Bebauung frei zu halten.

3.9 Ökologische Maßnahmen

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

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

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) zum Schutz des Grundwassers nicht unterschreitet. Untergeschosse, Räume, Aufzugsunterfahrten etc. sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen. Bei hochstehendem Grundwasser muss die geplante Bebauung (Tiefgarage) entsprechend angepasst werden.

3.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücken soll zum einen ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt werden. Zum anderen sollen hierdurch die im Rahmen der Baufeldräumung notwendig werdenden Baumfällungen kompensiert werden und die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Wendentalge im Süden sowie im Bereich der öffentlichen Stellplätze dienen zur ökologischen Ausgestaltung und optischen Aufwertung des Straßenraums. Diese zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen verschoben werden.

Zum Schutz vor Spritzmittelabdrift ist eine entsprechende Hecke auf der öffentlichen Grünfläche im Norden anzupflanzen und zu pflegen (vgl. Kapitel 2.3.2).

4 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.

4.1 Dachgestaltung

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

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

Im Zusammenhang stehende Doppelhaushälften sind in Dachform und Dachfarbe einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn. Wenn von der vorgegebenen Dachneigung von 45° abgewichen werden soll, ist dies nur mittels einer Baulast möglich. Inhalt dieser wird sein, dass das angrenzende Doppelhaus ebenfalls die abweichende Dachneigung ausführt.

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

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

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

4.3 Einfriedungen

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung an den jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt. 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. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in den untergeordneten schmalen Wohnstraßen ohne gesonderten Gehweg, sowie zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, dürfen Einfriedungen inklusive Hecken und Hinterpflanzungen nur in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

4.4 Außenantennen und Freileitungen

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

4.5 Stellplatzverpflichtung

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

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

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

Das Konzept ist noch nicht abschließend fertiggestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden weitere Details zum Umgang mit Niederschlagswasser erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach derzeitigem Stand des Entwässerungskonzepts wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Baugebiete und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in offenen Rinnen bzw. über Pflastermulden abgeleitet. Eingeleitet wird das Niederschlagswasser von offenen Rinnen in den Gieselbach. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist wegen des hohen Grundwasserstands nicht möglich.

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

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

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

5 UMWELTBELANGE

5.1 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 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.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie des Landschaftsarchitekturbüros Spang.Fischer.Natzschka fortgeführt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen. Die bisherigen Hinweise zum Artenschutz wurden in den Hinweiskatalog in den Bauvorschriften aufgenommen.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geboten.

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

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

6 KENNZIFFERN

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	10.244 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	7.140 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	1.538 m ²
Öffentliche Stellplatzflächen	ca.	43 m ²
Fuß- und Radwege	ca.	957 m ²
Gewässerfläche	ca.	1.782 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	21.704 m²

7 KOSTEN

Da das Plangebiet nicht vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann, entstehen neben den Kosten für das bauplanungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten), hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes.

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Fortführungsnachweis erforderlich.

Rheinau, den

Michael Welsche
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser