

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
1.6	Wohnbauflächenbedarf	6
1.6.1	Anzurechnende Wohnbaufläche „Spöttfeld II“	6
1.6.2	Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung	7
1.6.3	Vorhandene Innenentwicklungspotenziale	8
1.6.4	Zusammenfassende Bedarfsbegründung	10
2	KONZEPTION DER PLANUNG	10
2.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	10
2.2	Nutzungen	11
2.3	Ver- und Entsorgungskonzept	12
2.3.1	Trink- und Brauchwasser	12
2.3.2	Niederschlagswasser	12
2.3.3	Löschwasserversorgung	13
2.3.4	Energieversorgung	13
2.4	Lärmschutz	13
2.5	Archäologische Untersuchungen	14
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Höhenlage der Straße	15
3.4	Bauweise	15
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche	15
3.6	Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze	16
3.7	Nebenanlagen	16
3.8	Anzahl der Wohnungen	16
3.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	16
3.10	Grünordnerische Festsetzungen	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
4.1	Dächer	17
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	18
4.3	Einfriedungen	18
4.4	Außenantennen	18
4.5	Niederspannungsfreileitungen	18
4.6	Stellplatzverpflichtung	18
4.7	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	19
5	UMWELTBETRAG	19

BEGRÜNDUNG

6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / SPRITZMITTELABDRIFT	19
7	BODENORDNUNG.....	19
8	KOSTEN.....	19
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

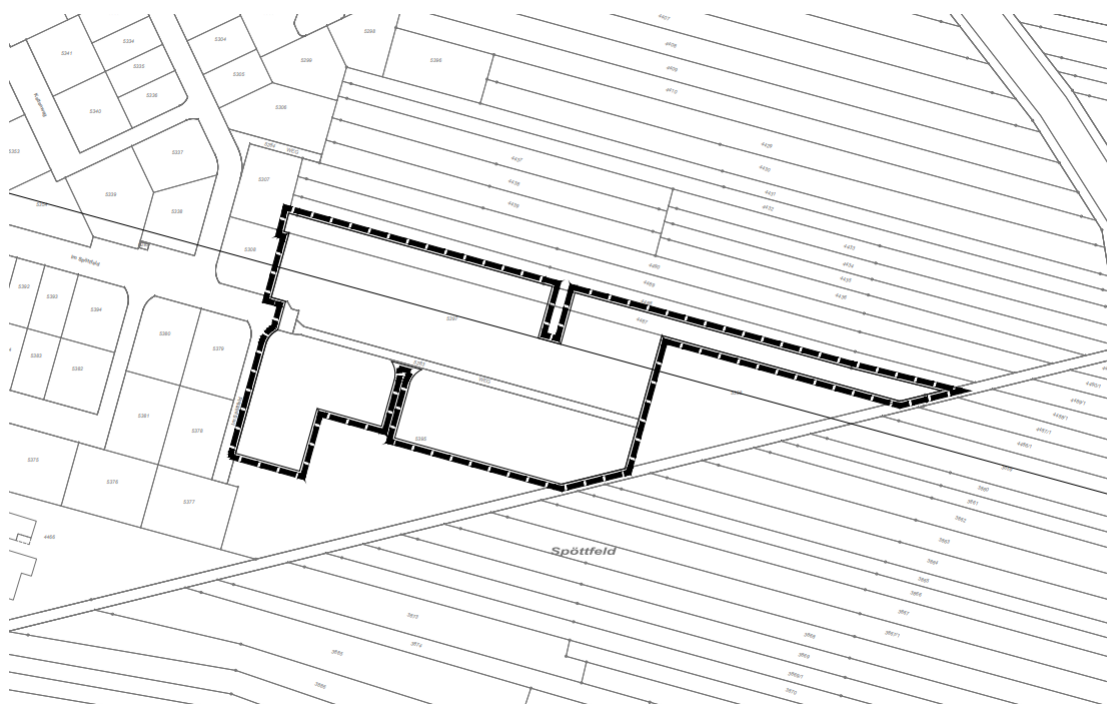
Die Gemeinde Rheinhausen mit ihren rd. 4.265 Einwohnerinnen und Einwohnern ist ein gefragter Wohnstandort im attraktiven Nordbreisgau. Es stehen jedoch nach wie vor nur wenige Bauplätze für zahlreichen Anfragen von Bauwilligen zur Verfügung. So verfügt die Gemeinde nach wie vor über nur sehr eingeschränkte Innenentwicklungspotenziale, da sich die vorhandenen Baulücken in Privatbesitz befinden und in der Regel nicht als Baufläche zur Verfügung stehen. Und auch die im Zuge des Bebauungsplans „Spöttfeld“ entstandenen 107 Bauplätze sind bereits verkauft und somit ebenfalls nicht mehr verfügbar. Aus diesem Grund plant die Gemeinde eine Baugebietserweiterung Richtung Osten. Der Bebauungsplan „Spöttfeld II“ knüpft dabei an die bestehende Bebauung an und stellt einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Kinderspielplatz her. Die Planung verfolgt dabei folgende Ziele:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde Rheinhausen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland
- städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur nach Osten in Übereinstimmung mit dem angrenzenden Siedlungsbestand
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange

Der Bebauungsplan wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, wobei es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (rd. 0,91 ha) befindet sich in Rheinhausen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

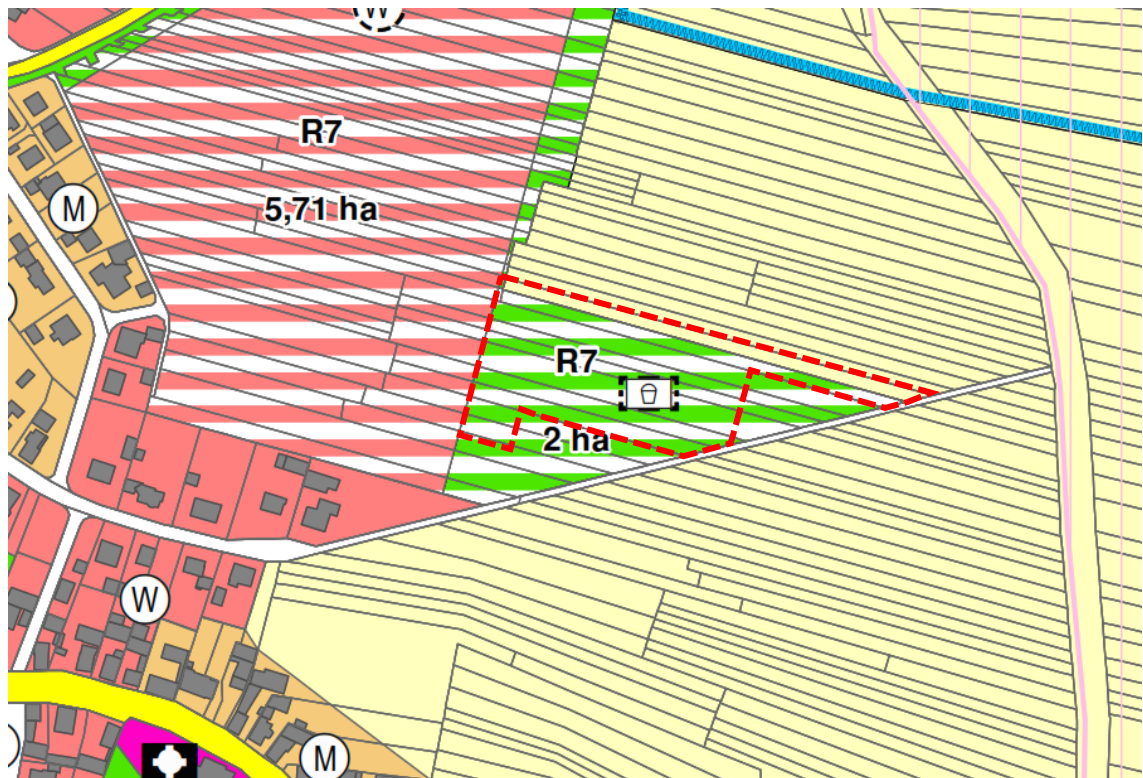


Geltungsbereich des BPL „Spöttfeld II“ (o. M)

Im Norden wird es von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Grünfläche des geplanten Kinderspielplatzes, im Süden von der Gartenstraße als landwirtschaftlicher Weg und im Westen von der Wohnbebauung des Baugebiets „Spöttfeld“ begrenzt. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit Grünflächen mit einzelnen Bäumen am südlichen Gebietsrand sowie die bereits im Bebauungsplan „Spöttfeld“ zum Kinderspielplatz vorgesehene Erschließungsstraße.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kenzingen – Herbolzheim stellt für die betroffenen Flächen zum Großteil eine geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Der nördlichste Streifen ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser mittels einer Berichtigung an die zukünftige Nutzung anzupassen. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Kenzingen - Herbolzheim mit ungefährender Abgrenzung des Geltungsbereichs BPL „Spöttfeld II“ (Quelle: GVV Kenzingen – Herbolzheim | o. M.)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ überlagert einen untergeordneten Teilbereich des am 23.11.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Spöttfeld“. In diesem Überlagerungsbereich befinden sich eine öffentliche Erschließungsstraße, die im Zuge der Baugebietsentwicklung provisorisch auch bereits hergestellt worden ist. Im Rahmen der notwendigen Überlagerung wird die Straße daher lediglich in ihrem Bestand gesichert.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Da für den Planbereich bislang kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Dieser Paragraf wurde mit der BauGB-Novelle 2017 neu eingeführt und ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Wohnbauflächen, die an den Siedlungsbereich unmittelbar anschließen.

Weiterhin sind für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens folgende Bedingungen zu erfüllen:

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 1 ha festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 0,91, d. h. die zulässige Grundfläche liegt bei einer GRZ von 0,4 in jedem Fall unter dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche.

Kumulation

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Anschluss an Siedlungsbestand

Verfahren nach § 13b BauGB sind nur für geplante Wohnnutzungen anwendbar, die direkt an bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Plangebiet im Westen direkt an den Siedlungsbestand anschließt.

UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB 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. Geplant ist, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln. UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Die nächsten Schutzgebiete sind das Vogelschutzgebiet „Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust“ (Nr. 7712402) in ca. 300 m Entfernung und das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341) in ca. 500 m Entfernung. Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß § 13b BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt. Des Weiteren erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Verfahrensablauf

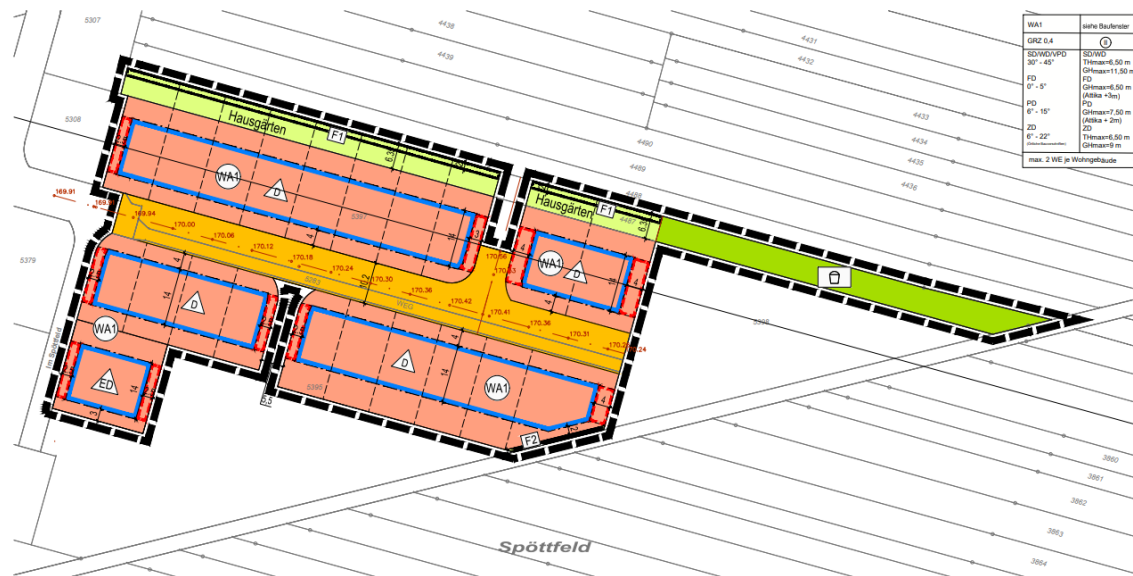
- | | |
|--|--|
| 14.12.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Spöttfeld II“ gem. § 2 (1) BauGB. |
| 05.07.2023 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| ___.__.____ bis
___.__.____ | 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 „Spöttfeld II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

1.6 Wohnbauflächenbedarf

1.6.1 Anzurechnende Wohnbaufläche „Spöttfeld II“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ grenzt unmittelbar östlich an das bereits bestehende Wohngebiet „Spöttfeld“. Da Letzteres bereits vollständig vermarktet wurde und fast vollständig aufgesiedelt ist, plant die Gemeinde Rheinhausen eine Erweiterung Richtung Osten. Gemäß der nachfolgenden Abbildung umfasst der Erweiterungsbereich insgesamt eine Größe von ca. 0,91 ha und befindet sich im Eigentum der badenovaKONZEPT GmbH. Die Fläche ist bereits im Zuge des BPL „Spöttfeld“ (Rechtskraft am 23.11.2018) erworben worden; wurde allerdings zum damaligen Zeitpunkt aufgrund des begrenzten Flächenbedarfs der Gemeinde Rheinhausen als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen zurückgestellt.

Ziel der Gebietserweiterung ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum. Aus diesem Grund sollen im BPL „Spöttfeld II“ auch vor allem Doppelhäuser realisiert werden. Die Erschließung wird über die bereits im BPL „Spöttfeld“ vorgesehene, in West-Ost Richtung verlaufende Straßenachse erfolgen. Die Erweiterung stellt zudem einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten öffentlichen Kinderspielplatz dar. Die Planzeichnung zum BPL „Spöttfeld II“ ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Planzeichnung BPL „Spöttfeld II“ (Quelle: FSP Stadtplanung, Stand 07/2023 | o. M.)

Im Rahmen der Bedarfsbegründung ist grundsätzlich von Brutto-Wohnbauflächen auszugehen. Daher werden im vorliegenden Fall die gesamte Verkehrsfläche und die privaten Grünflächen mit in die anzurechnende Wohnbaufläche gerechnet. Lediglich die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz wird nicht angerechnet, da der Kinderspielplatz dem Gesamtort dient und nicht primär dem Bereich Spöttfeld II zugerechnet werden kann. Da die öffentliche Grünfläche eine Größe von 0,06 ha aufweist, ergibt sich nach Abzug vom Gesamt-Geltungsbereich eine **anzurechnende Wohnbaufläche von 0,85 ha**.

1.6.2 Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Rheinhausen gehört laut Regionalplan zum Ländlichen Raum im engeren Sinne, der so entwickelt werden soll (siehe PS 2.1.3.2 (2) G), dass „günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesem Grundsatz insofern, als dass durch die Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt werden, indem auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Durch Festsetzungen, u. a. im Hinblick auf die angestrebte Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gewisse Dichte sowohl ermöglicht als auch gefordert werden. Die großflächigen Freiräume um Rheinhausen werden erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt, da durch die vorliegende Planung lediglich die Lücke zwischen dem bestehenden Siedlungskörper und dem bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Spöttfeld“ vorgesehenen Spielplatz geschlossen wird.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans kann grundsätzlich im Wege einer Berichtigung erfolgen. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt und ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen ist, muss eine regionalplanerisch abgestimmte Flächenbedarfsermittlung erfolgen.

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses weist für die Gemeinde Rheinhausen zum 31. Dezember 2022 eine Einwohnerzahl von **4.265 Personen** aus.

Entsprechend des Regionalplans kann in Rheinhausen, als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z), ein Zuwachsfaktor von 0,25 % p. a. (Plansatz 2.4.1.1 (2) G) sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar (Plansatz 2.4.1.1 (3) Z) angesetzt werden. Es wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren angesetzt. Dementsprechend lässt sich folgender rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Rheinhausen für die nächsten fünf Jahre ermitteln:

- **1,07 ha** ((4.265 Einwohner x 5 x 0,25 %) / 50 Einwohner pro ha)

Im weiteren Verfahren wird dementsprechend von einem rechnerischen Wohnbauflächenbedarf von 1,07 ha ausgegangen.

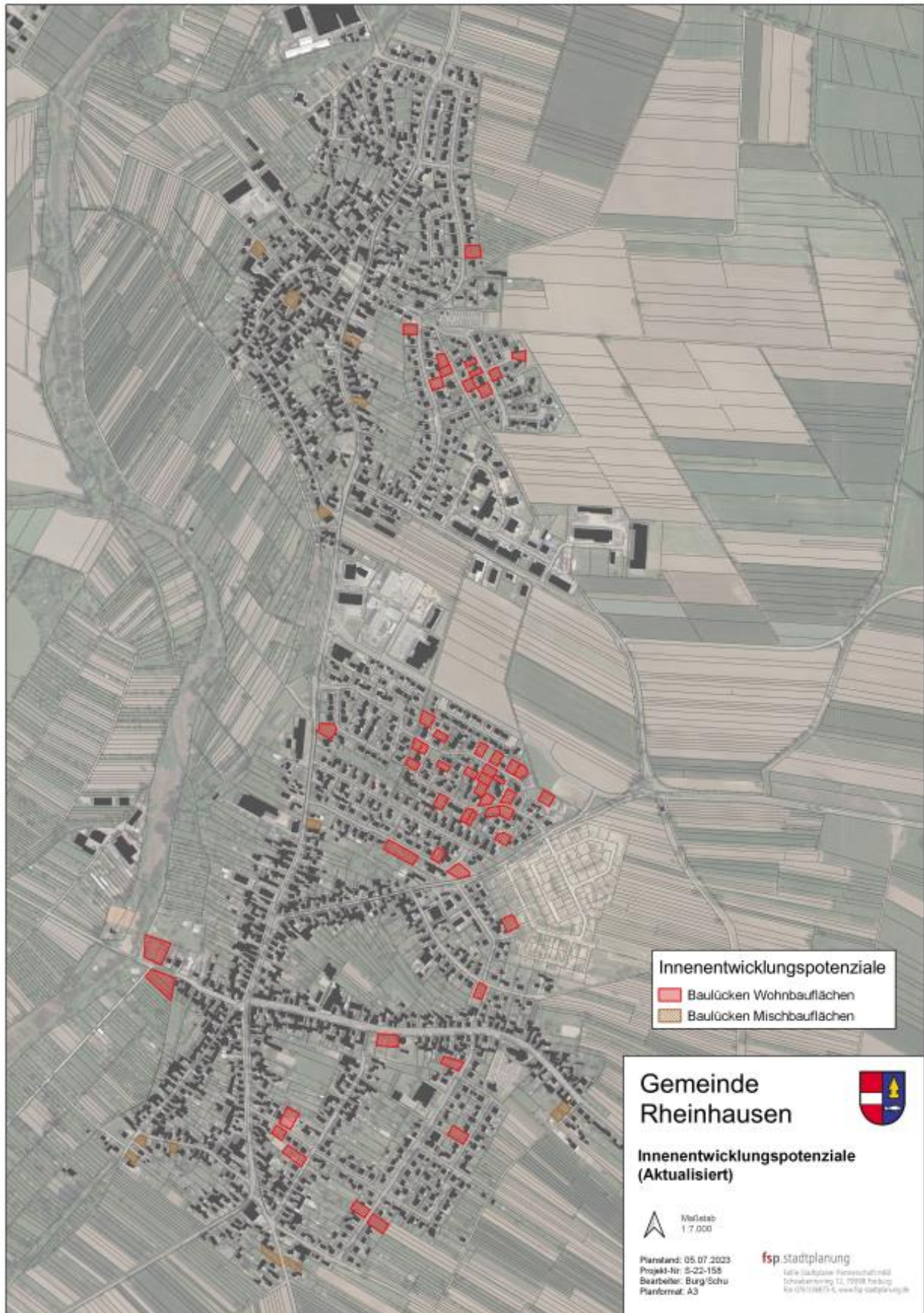
1.6.3 Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

Entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbepflanzten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

In der Gemeinde Rheinhausen beträgt das theoretische Innenentwicklungspotenzial momentan rd. 3,78 ha (Wohnbauflächen und Wohnanteil in Mischbauflächen). Es handelt sich hierbei jedoch um Grundstücke in alten Baugebieten, die über keine Bauverpflichtung verfügen und bei denen die Eigentümer auch nach wiederholter Rückfrage der Gemeinde nicht verkaufsbereit sind. Eine auch nur teilweise Aktivierung einzelner dieser Flächen im anzunehmenden Planungszeitraum von 5 Jahren ist demzufolge sehr unrealistisch. Dennoch wird für die weiteren Berechnungen für diese Baulücken eine Aktivierungsrate von 8,3 % für den Planungszeitraum von 5 Jahren angesetzt.

Bezüglich des Baugebiets Spöttfeld sind zwischenzeitlich 106 von 107 Grundstücken bebaut, bzw. es liegt ein entsprechender Bauantrag bei der Gemeinde vor. Ein Baugrundstück wird im Innenentwicklungspotenzial aufgeführt.

Alle Potenziale wurden erhoben und zeichnerisch bzw. rechnerisch erfasst. Dies schafft Transparenz und eine gute Nachvollziehbarkeit. Die folgende Abbildung verdeutlicht die erhobenen Baulücken:



In der Summe ergibt sich folgendes theoretische und aktivierbare Innenentwicklungspotenzial:

	Theoretisches IE-Potenzial	Anteil Wohnen*	Aktivierungsrate	Aktivierbares IE-Potenzial
Wohnbauflächen	3,46 ha	3,46 ha	8,3 %	0,29 ha
Mischbauflächen	0,64 ha	0,32 ha	8,3 %	0,03 ha
Summe				0,32 ha

* Bei Wohnbauflächen wird die gesamte Fläche als Wohnbaufläche gerechnet; bei Mischbauflächen wird die eine Hälfte der Fläche als Wohnbaufläche und die andere als Gewerbefläche gerechnet.

1.6.4 Zusammenfassende Bedarfsbegründung

Die anzurechnende Wohnbaufläche (0,85 ha) übersteigt den rechnerischen Bedarf nach den regionalplanerischen Vorgaben zur Bedarfsermittlung (1,07 ha) abzüglich des aktivierbaren Innenentwicklungspotenzials (0,32 ha) **um rd. 0,10 ha**.

Dem gegenüber steht eine sehr große konkrete Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Des Weiteren handelt es sich bei der geplanten Gebietserweiterung um einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem bereits damals im Rahmen der Erstellung des BPL „Spöttfeld“ vorgesehenen öffentlichen Kinderspielplatzes östlich des Baugebiets. Damit verbunden ist auch die günstige Lage des Plangebiets im Ortsteil Oberhausen in Bezug auf das Bürgerzentrum mit den für die Gemeinde Rheinhausen zentralen Versorgungseinrichtungen sowie Kindertagesstätten und Grundschule. Mit dem Fahrrad benötigt man für diese Strecke weniger als 5 Minuten; zu Fuß sind es ca. 15 Minuten. Die übergeordnete Verkehrserschließung ist dahingehend als günstig zu beschreiben, als dass mit dem Pkw der Bahnhof in Herbolzheim in ca. 7 Minuten und die Bundesautobahn 5 (A 5) Richtung Freiburg bzw. Offenburg in ca. 4 Minuten zu erreichen ist.

Der Gemeinde Rheinhausen erscheint die für den BPL „Spöttfeld II“ notwendige Flächengröße daher gerechtfertigt; auch wenn diese den rechnerischen Bedarf geringfügig um rd. 0,10 ha übersteigt.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung

Ziel der Baugebietserweiterung ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum. Aus diesem Grund sollen auch vor allem Doppelhäuser realisiert werden. Ergänzt werden diese durch zwei größere Einzelhäuser, die Platz für bis zu drei Wohneinheiten bieten. Der städtebauliche Entwurf sieht als Bebauung demzufolge 20 Doppelhaushälften mit bis zu zwei Wohneinheiten und ein Einzelhaus mit ebenfalls 2 Wohneinheiten vor. Im Bereich des geplanten Einzelhauses ist alternativ auch ein Doppelhaus zulässig. Entsprechend der Festsetzungen zu den maximalen Zahlen der Wohneinheiten je Wohngebäude wären somit bis zu 42 Wohneinheiten realisierbar; bei Nutzung des Einzelhausbauplatzes mit einem Doppelhaus bis zu 44 Wohneinheiten. Die Gebietserweiterung stellt zudem einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten öffentlichen Kinderspielplatz dar.

Die Erschließung wird über die bereits im BPL „Spöttfeld“ vorgesehene, in West-Ost Richtung verlaufende Wegeachse erfolgen. Der südlichste Bauplatz ist bereits von dem

bestehenden Stich erschlossen. Im Osten wird eine Wendeanlage vorgesehen, um einem Müllfahrzeug das Wenden mit einem einmaligen Vor- und Zurücksetzen zu ermöglichen. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen.



Städtebaulicher Entwurf zum BPL „Spöttfeld II“ mit ungefährender Abgrenzung des Geltungsbereichs BPL „Spöttfeld II“ (Quelle: FSP Stadtplanung, Stand 07/2023 | o. M.)

2.2 Nutzungen

Aufgrund der Lage am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen und im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Baugebiet „Spöttfeld“, soll das Plangebiet ebenfalls ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden. Die Fläche wurde früher für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Aktuell liegen die Flächen brach. Sie werden nicht mehr bewirtschaftet und sind auch nicht mehr verpachtet.

Die folgende Abbildung zeigt das Plangebiet im Luftbild:



Ungefähre Abgrenzung des Plangebiets BPL „Spöttfeld II“ (Quelle: www.lubw.de | o. M.)

2.3 Ver- und Entsorgungskonzept

2.3.1 Trink- und Brauchwasser

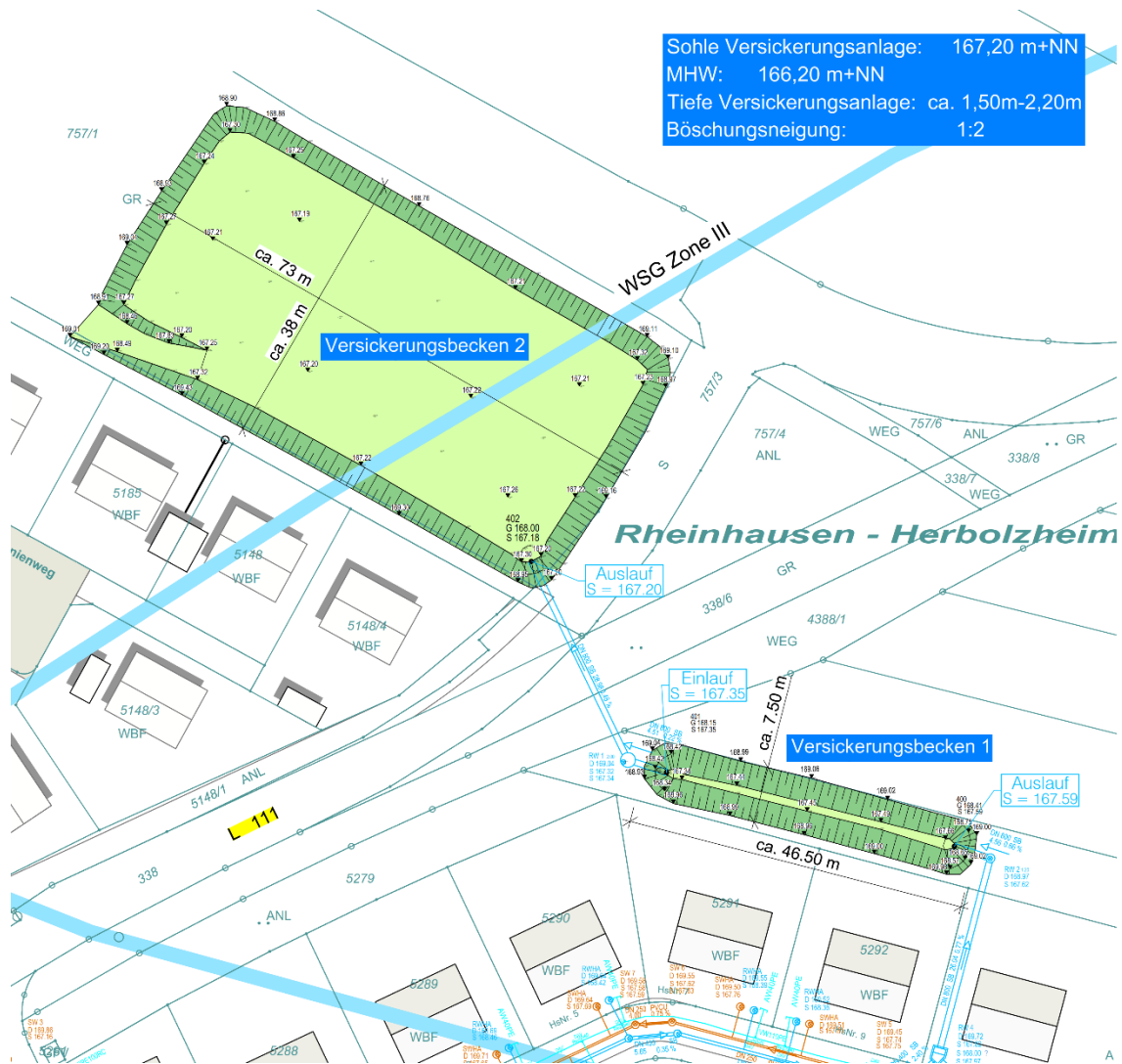
Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im westlich angrenzenden Wohngebiet „Spöttfeld“.

2.3.2 Niederschlagswasser

Die Untersuchungen der Firma Zink Ing. aus Teningen kamen zu dem Ergebnis, dass auf den privaten Grundstücken nicht versickert werden kann. Dementsprechend wurde bereits eine zentrale Versickerungsanlage im Zuge des Bebauungsplans „Spöttfeld“ hergestellt. Es fanden hierzu intensive Abstimmungen mit dem Amt für Wasserwirtschaft im Landratsamt Emmendingen statt.

Für das Baugebiet „Spöttfeld II“ wird die kanaltechnische Erschließung im Trennsystem vorgesehen. Das häusliche Abwasser wird über einen Hausanschlusskontrollschacht auf dem Grundstück und der Hausanschlussleitung dem im öffentlichen Verkehrsraum geplanten Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrswege und privaten Grundstücke wird über einen Regenwasserkanal einer zentralen, öffentlichen Versickerungsanlage zugeführt und dort zur Versickerung gebracht. Für die Neubauvorhaben gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung über die Regenwasserhausanschlussleitung, die mit einem Hausanschlusskontrollschacht auf dem Grundstück zu versehen sind, in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten ist. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind auf den Grundstücken nicht gestattet.



Lageplan Versickerungsbecken (Quelle: Zink Ingenieure, Stand 11/2022 | o. M.)

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser bei technischer Machbarkeit in Bezug auf die Höhenverhältnisse in Speicherezisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation gesammelt werden. Eine Pflicht dazu besteht nicht.

2.3.3 Löschwasserversorgung

Für die notwendige Löschwasserversorgung bedarf es der Herstellung eines Tiefbrunnens. Die genaue Lage wird im Zuge des für den Bau und Betrieb des Entnahmebrunnens notwendigen Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis ermittelt.

2.3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im westlich angrenzenden Wohngebiet „Spöttfeld“.

2.4 Lärmschutz

Gemäß der Stellungnahme des durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung, ergibt sich die Schutzbedürftigkeit eines Gebiets in der Regel aus den Festsetzungen des Bebauungsplans, d. h. im vorliegenden Fall ist von einem Allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Die vorgenommene Abschätzung der schalltechnischen Situation im Plangebiet „Spöttfeld II“ erfolgt dabei

anhand der Ergebnisse der bestehenden schalltechnischen Untersuchung zum BPL „Spöttfeld“.

Im bestehenden Gutachten wurde das Verkehrsaufkommen, welches aufgrund der Erschließung des Gebiets „Spöttfeld“ zu erwarten war, zugrunde gelegt. Die Erschließung des Plangebiets „Spöttfeld II“ erfolgt über die nördlich verlaufende Straße. Da die Straße „Im Spöttfeld“ keinen Durchgang zur südöstlich verlaufenden „Gartenstraße“ hat, ist davon auszugehen, dass lediglich der Erschließungsverkehr des Plangebiets auf dieses einwirkt. Die Schalltechnische Untersuchung vom 24.08.2022 führt diesbezüglich aus, dass keine Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber den Emissionen des Straßenverkehrs erforderlich werden. Auch ist aufgrund der zu erwartenden Beurteilungspegel nicht davon auszugehen, dass ein gesonderter Schutz der Außenwohnbereiche oder eine Berücksichtigung von Lüftungsanlagen, für die dem Schlaf dienenden Räume erforderlich wird.

Die Geräuschemissionen durch den unmittelbar östlich an das Plangebiet „Spöttfeld II“ angrenzenden Kinderspielplatz werden nicht weiter betrachtet, da Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und ihren Außenspielflächen oder vergleichbaren Einrichtungen grundsätzlich lärmschutzrechtlich privilegiert zu behandeln sind.

Im Plangebiet „Spöttfeld II“ ist demzufolge mit keinen erhöhten Ansprüchen gegenüber dem Schallschutz zu rechnen.

2.5 Archäologische Untersuchungen

Durch das Regierungspräsidium Freiburg wurden im Zeitraum vom 17.10.2022 bis 26.10.22 archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Bei der Untersuchung wurden keine wesentlichen Funde getätigt, die eine weitergehende Untersuchung notwendig machen würden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung vorwiegend dem Wohnen dienen und damit ausreichender qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gesichert.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, um den zu erwartenden Besucherverkehr zu vermeiden und die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung zu stärken. Anlagen für sportlichen Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportlichen Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann und daher nicht zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorliegenden Planung und in Anlehnung an den Orientierungswert in §17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Damit wird der Baubauungsplan einer angemessenen Bebauung und einem sparsamen

Umgang mit Grund und Boden gerecht. Gleichzeitig bleibt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind zusätzlich möglich und blieben hiervon unberührt. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum entsprochen.

Für den Großteil des allgemeinen Wohngebiets sind Doppelhäuser als Bautypologie vorgesehen. Weil sich das Neubaugebiet städtebaulich in den westlich angrenzenden Siedlungsbestand einfügen soll, leiten sich die hierfür erforderlichen Maßzahlen im Wesentlichen aus der für Rheinhausen üblichen Bebauung ab, was die Festsetzung von zwei herzustellenden Vollgeschossen begründet. Des Weiteren kann so sichergestellt werden, dass keine bungalowartigen Bauten entstehen können, womit sowohl dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch einem harmonischen Ortsgefüge Rechnung getragen wird. Auch die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich einerseits am typischen Ortsbild der Gemeinde, ermöglichen andererseits auch eine höhere bauliche Dichte, um dem immensen Druck gerecht zu werden. So sind Gebäudehöhen bis zu 11,5 m zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind Pultdächer nur bis 6,5 m zulässig, um nicht allzu hohe Wandhöhen zu ermöglichen. Eingeräumt werden Gebäuden mit Flach- und Pultdächern jedoch Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Gebäudehöhen zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 2,0 m (Pultdächer) bzw. 3,0 m (Flachdächer).

3.3 Höhenlage der Straße

Die Höhenfestsetzungen leiten sich aus dem geplanten Straßenniveau ab. Da im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,20 m von der festgesetzten Höhe abweichen, die maximale Gebäudehöhe muss sich jedoch auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlagen der Straßen beziehen.

3.4 Bauweise

Für die Gemeinde Rheinhausen ist die offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit einem Grenzabstand ortsbildprägend. Um diese Bauweise des Siedlungsbestands planungsrechtlich auch für die geplante Siedlungserweiterung abzubilden und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird daher für einen Großteil des allgemeinen Wohngebiets eine offene Bauweise festgesetzt, in der ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind.

Für das südlichste Grundstück wurde die offene Bauweise, in der sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind, gewählt. Hier besteht aktuell nur die Erschließung von Westen, sodass ein Doppelhaus nur bei einer Fortführung der Erschließung oder mit einer Erschließung als Hinterlieger möglich wäre.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gemeinde Rheinhausen beabsichtigt eine Entwicklung, die sich nahe am städtebaulichen Entwurf orientiert. Die festgesetzten Baufenster sichern in Zusammenhang mit allen übrigen Festsetzungen die Umsetzung der städtebaulichen Leitidee.

Für die Baugrenzen können im Baugenehmigungsverfahren Überschreitungsmöglichkeiten durch untergeordnete Bauteile wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sowie untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen gemäß § 5 (6) LBO zugelassen werden, da diese der städtebaulichen Ordnung des Gebiets nicht entgegenstehen. Terrassen ohne Überdachung

als ebenerdige Nebenanlagen können ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, da sie nicht baulich in Erscheinung treten und dementsprechend nur nachrangig wahrgenommen werden.

Zudem wird zur Realisierbarkeit von Tiefgaragen die Tiefgaragenzufahrt sowie deren Überdeckung und dafür notwendigen Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen.

3.6 Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze

Zur Freihaltung des Straßenraumes und im Sinne der städtebaulichen Ordnung sowie des Orts- und Erscheinungsbildes sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster sowie in den hierfür festgesetzten Zonen zulässig.

Offene Stellplätze sind im Baugebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig, womit eine Stellplatzanordnung vor den Gebäuden und Garagen / Carports möglich ist.

Unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen/Sockelgaragen) sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie komplett unter dem natürlichen Gelände liegen und in die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (Gartengestaltung) eingebunden sind.

3.7 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ wie z. B. Gartenhäuser dürfen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor und hinter den Gebäuden von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.8 Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzungen ermöglicht eine entsprechende Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

3.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um die Aufschüttung von Erdhügeln zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, wird die Höhe der Aufschüttungen auf maximal 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

Abgrabungen sind zur Belichtung von Kellergeschossen etc. bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Im Sinne des Grundwasser- und Klimaschutzes sind Stellplatzflächen, Zufahrten und Hofflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Durch diese Regelung wird u. a. der Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Metallionen (z. B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zu schützen, ist die Dacheindeckung mit metallhaltigen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestaltet ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass eine Gründung, die unter den mittleren Hochwasserstand (MHW) eingreift, nicht zulässig ist, um nicht in den natürlichen Grundwasserspiegel einzugreifen. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsunterfahrten. Die Untergeschosse müssen dabei bis zum höchsten gemessenen Wasserspiegel (HHW) dicht gegen drückendes Wasser (weiße Wanne) ausgebildet werden.

Alle Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 15° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Eine Dachbegrünung trägt sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bietet aber auch zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen und stellt eine optisch ansprechende und positive Gestaltung der Dächer dar. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen.

Im Sinne des Artenschutzes und um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu sichern wird festgesetzt, dass pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten und bei Abgang oder Fällung gleichwertig zu ersetzen ist.

Die privaten Grünflächen werden zum Zweck der Ortsrandeingrünung festgesetzt, sodass das bestehende Landschaftsbild durch die geplante Wohnbebauung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Zum Schutz vor Spritzmittelabdrift werden zudem sowohl auf der 6,0 m breiten Grünfläche im Norden und der 1,0 m breiten Grünfläche im Süden entsprechende Anpflanzungen vorgesehen (s. Kapitel 6).

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden variable Dachformen (Sattel-, Walm-, (versetztes) Pult-, und Zeltdach) mit verschiedenen Dachneigungen festgesetzt: Sattel-, Walmdächer und versetzte Pultdächer dürfen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° ausgestaltet sein, Pultdächer mit einer Neigung von 6° bis 15°, Zeltdächer mit einer Neigung von 6° bis 22° und Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0° bis 5°. Diese Dachformen und -neigungen entsprechen den im Ort typischen Bauformen.

Dachflächen von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachneigung, Dachform und Pultdächer zusätzlich die gleiche Neigungsrichtung aufweisen. Sollte keine Einigung erzielt werden, sind die Dächer mit einem Satteldach mit 40° Dachneigung auszubilden. Diese Festsetzung dient dazu, dass Doppelhäuser insgesamt harmonisch in Erscheinung treten und Dachverschneidungen vermieden werden.

Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachaufbauten

erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Dachaufbauten sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht als Material für Dacheindeckungen zugelassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen, um Blendungen auf Nachbargrundstücken zu vermeiden. Aus demselben Grund sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, aus einem blendfreien Material herzustellen.

Aus gestalterischen und ortsbildlichen Gründen sind zur Umsetzung eines attraktiven Wohngebietes Festsetzungen zu Einfriedungen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen sowie zur Gestaltung der Flächen unbebauter Grundstücke getroffen worden.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um einen angemessenen Grünanteil auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern, sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Durch diese Festsetzung sollen geschlossene Schottergärten bzw. Steingärten vermieden werden, welche für den Artenschutz keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung aufweisen. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen geprägt wird und unangenehme Geruchsimmissionen vermieden werden, sind diese Standorte gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Mauern und Gabionen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m getroffen. Die Einfriedung insgesamt darf jedoch bis zu 1,80 m hoch sein.

Aus gestalterischen Gründen sind Maschendraht und sonstige Drahtzäune durch Heckenhinterpflanzung oder Berankung zu begrünen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4.4 Außenantennen

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Der Stellplatzbedarf der einzelnen Wohnungen muss grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen

Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Daher wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet. Durch die Erhöhung soll vermieden werden, dass unerwünschte Parkierungen im öffentlichen Raum das Ortsbild und den fließenden Verkehr beeinträchtigen.

4.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen für Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser leiten sich aus dem Ver- und Entsorgungskonzept ab (s. Kapitel 2.3.2) erläutert.

5 UMWELTBEITRAG

Gemäß § 13b BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt. Des Weiteren erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Der Umweltbeitrag wurden durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Bioplan, Dr. Martin Borschert aus Bühl / Freiburg erstellt.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / SPRITZMITTELABDRIFT

Bei der Abstandsbemessung und -abwägung ist zwischen den gesetzlichen Vorgaben und darüberhinausgehenden Empfehlungen zu unterscheiden. Letztere können angemerkt, müssen aber nicht berücksichtigt werden. Bei der vorliegenden Planung werden daher verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante Wohngebiet vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. So wird im Norden des Plangebiets eine rd. 6,0 m breite private Grünfläche mit einer ergänzenden Heckenpflanzung („F1“) festgesetzt. Die Hecke sollte mindestens 2,0 m breit und 3,0 m hoch sein. Im Süden ist ebenfalls eine private Grünfläche mit Heckenpflanzung vorgesehen. Aufgrund des zwischen Plangebiet und Ackerfläche befindlichen Wirtschaftswegs mit einer Breite von rd. 3,7 m, kann die Grünfläche jedoch auf eine Breite von 1,0 m und die Stärke der Hecke ebenfalls 1,0 m Breite und 2,0 m Höhe reduziert werden. Im Osten des Plangebiets befindet sich wiederum der Kinderspielplatz und im Westen das Wohngebiet „Spöttfeld“, sodass es in diesen Bereichen keiner Maßnahmen bedarf.

Der Schutz vor Spritzmittelabdrift, der vorbeugend gleichermaßen den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, wird somit als ausreichend erachtet.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden zunächst über einen Erschließungsträger finanziert. Eine städtebauliche Kalkulation seitens des Erschließungsträgers liegt vor.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,63 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,14 ha
Private Grünfläche	ca. 0,08 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,06 ha
Summe / Geltungsbereich	ca. 0,91 ha

Rheinhausen, den

fsp.stadtplanung

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

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister