

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Überlagerung bestehender Bebauungsplan	4
1.6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	7
2.2	Nutzungen.....	10
2.3	Ver- und Entsorgung	11
2.3.1	Trink- und Brauchwasser / Niederschlagswasser	11
2.3.2	Löschwasserversorgung	12
2.3.3	Wärme- und Energieversorgung	12
2.4	Lärmschutz	12
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Bauweise	15
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baufenster.....	15
3.5	Verkehrsflächen	15
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze	16
3.7	Nebenanlagen.....	16
3.8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
3.10	Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz	18
3.11	Pflanzgebote	18
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	18
4.1	Dächer	18
4.2	Attikageschosse.....	19
4.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	19
4.4	Einfriedungen und Mauern	20
4.4.1	Außenantennen.....	20
4.5	Stellplatzverpflichtung	20
5	UMWELTPRÜFUNG.....	20
6	BODENORDNUNG.....	20
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die geplante wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Schulareals (Flst. Nr. 4722) im Ortsteil Oberhausen der Gemeinde Rheinhausen. Darüber hinaus soll auf dem unmittelbar westlich angrenzenden, momentan als Garten genutzten Grundstück (Flst. Nr. 4724/1) ebenfalls eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Auf Grundlage des Bebauungsplans „Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Untere Sandle“ vom 09.08.1965 in der Fassung der 9. Änderung vom 28.09.2005 (Rechtskraft), bestehen momentan allerdings keine wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten, da dieser für die beiden Grundstücke eine Schulnutzung sowie öffentliche Parkplätze bzw. eine private Grünfläche festsetzt.

Um die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale entsprechend nutzen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Rheinhausen daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Schulareal“. Durch den Vorhabenbezug für den Bereich der ehemaligen Grund- und Hauptschule (Flst. Nr. 4722), können die für die Größe und Lage des Plangebiets im Siedlungsbestand wichtigen gestalterischen Vorgaben eng gefasst werden. Die angestrebte Wohnbebauung auf der bisherigen privaten Grünfläche (Flst. Nr. 4724/1) ist von diesem Vorhabenbezug ausgenommen, da die beiden Entwicklungen zwar einen räumlichen, aber keinen inhaltlichen Bezug zueinander aufweisen. Während das ehemalige Schulareal von einem lokalen Investor entwickelt wird, handelt es sich bei dem angrenzenden Grundstück um ein Vorhaben des derzeitigen Grundstücksbesitzers.

Der Bebauungsplan „Altes Schulareal“ kann aufgrund der umgebenden Bebauung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB neu aufgestellt werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Sicherstellung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („kurze Wege“)
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen sowie Sicherung und Ausbau der vorhandenen Wegeverbindung

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (rd. 0,8 ha) befindet sich in Rheinhausen im Ortsteil Oberhausen, zwischen „Schulstraße“ und „Neuweg“ und ist von Wohngebäuden umgeben. Im Nordosten befindet sich ein Handwerksbetrieb. Südöstlich schließt eine Grünfläche an, die derzeit als Kleingartenanlage genutzt wird. Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude (Schulgebäude und Sport- bzw. Mehrzweckhalle). Diese stehen jedoch seit der Einstellung des Schulbetriebs leer. Westlich angrenzend an das Schulgelände befindet sich ein privates Gartengrundstück. An der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Weg, der die Schulstraße mit dem Neuweg verbindet. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Rheinhausen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) ist am 8.12.2016 als Satzung beschlossen und am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt worden. Er ist seit 22.09.2017 verbindlich. Für den betreffenden Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Schulareal“ ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Kenzingen – Herbolzheim – Rheinhausen – Weisweil (erneuter Feststellungsbeschluss am 05.02.2018) stellt für den Großteil der betroffenen Flächen (siehe unten) Gemeinbedarfsflächen (Schule) dar. Lediglich ein kleiner Flächenanteil im Westen des Plangebiets ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Kenzingen – Herbolzheim – Rheinhausen – Weisweil von 2018 mit ungefähre Abgrenzung des Plangebiets (ohne Maßstab)

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist nicht der Fall, da die bereits bestehende Wohnbebauung baulich ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Sinne der Berichtigung nach § 13a (2) Satz 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

1.5 Überlagerung bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Schulareal“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Untere Sandle“ vom 09.08.1865 in der Fassung der 9. Änderung vom 28.09.2005 (Rechtskraft). In diesem Überlagerungsbereich befinden sich das Schulareal und öffentliche Parkplätze, eine private Grünfläche sowie öffentliche Verkehrsflächen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen durch das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie öffentliche Verkehrsflächen überlagert.

Die Überlagerung ist notwendig, da die Errichtung von Wohngebäuden auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans bislang nicht zulässig ist und die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dem vorhandenen Straßenquerschnitt entsprechend erweitert werden sollen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Untere Sände“ mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Schulareal“ (ohne Maßstab)

1.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, verschiedene Arten von Bebauungsplänen aufzustellen. Da das vorliegende Projekt einen konkreten Vorhabenbezug im Bereich des ehemaligen Schulareals aufweist, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 12 (3a) BauGB kann für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) Gebrauch gemacht.

Bei dieser Festsetzungsart muss über bedingtes Baurecht nach § 9 (2) BauGB die Verknüpfung zum Durchführungsvertrag hergestellt werden, sodass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung ist in den Bauvorschriften unter Punkt 1.2 enthalten.

Diese Festsetzungsart hat den Vorteil, dass bei kleineren Planänderungen nicht die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird, sondern lediglich des Durchführungsvertrages. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesem Fall identisch mit der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Vorhaben – die Schaffung von Wohnraum in zentraler, innerörtlicher Lage – wird über die Planzeichnung – in die der Vorhaben- und Erschließungsplan integriert ist –, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag genau beschrieben.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vor dem Satzungsbeschluss durch Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungskosten.

Der Durchführungsvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Er ist nicht unmittelbar Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird auch nicht öffentlich ausgelegt, da in diesem u. a. schutzwürdige Interessen des Vorhabenträgers und der Gemeinde aufgeführt sind. Die Begründung geht insofern auf den Durchführungsvertrag ein, dass sie die Aspekte aufführt, die für die planerische Abwägung von Bedeutung sind. Die maßgeblichen Inhalte werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht somit aus folgenden Bestandteilen:

- Satzungen
- Planzeichnung, welche identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist
- Textliche Bauvorschriften (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften)

Beigefügt werden darüber hinaus:

- Begründung
- Umweltbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Bodengutachten

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 8.300 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch eine GRZ von 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 3.000 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Im vorliegenden Fall ist diese jedoch gemäß des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.05.2021 auf freiwilliger Basis erfolgt und hat für die interessierte Bevölkerung am 05.07.2022 als öffentliche Informationsveranstaltung im Konzert- und Festsaal des Bürgerhauses in Rheinhausen stattgefunden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA), Ralf Wermuth aus Eschbach dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

- | | |
|---|---|
| 26.05.2021 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Schulareal“ gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |
| 05.07.2022 | Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung |
| 27.07.2022 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Schulareal“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 07.06.2022
bis 08.07.2022 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 02.06.2022
mit Frist bis
08.07.2022
—·—·— | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Schulareal“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung

Ehemalige Grund- und Hauptschule (Flst. Nr. 4722)

Das städtebauliche Konzept für das Grundstück der ehemaligen Grund- und Hauptschule, das den Auslöser für den Vorhabenbezug des vorliegenden Bebauungsplans darstellt, sieht eine wohnbauliche Entwicklung mit insgesamt fünf Baukörpern vor. Diese gruppieren sich um einen kleinen Innenhof, in dem zwei raumbildende Bäume gepflanzt und Flächen für einen Kinderspielplatz angelegt werden sollen. Alle fünf Gebäude werden über drei Geschosse und ein Attika verfügen, wobei das Attikageschoss jeweils um 1,0 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss, damit die Gebäude nicht viergeschossig in Erscheinung treten. Bei den drei südlich befindlichen Gebäuden sind die geplanten Terrassen und Balkone nach Westen hin orientiert. Bei den beiden im Norden befindlichen Gebäuden gehen die Terrassen und Balkone überwiegend nach Süden und lediglich an den Stirnseiten nach Westen bzw. Osten.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Quartiers wird vor allem von Osten über die Schulstraße erfolgen, da sich in diesem Bereich die Zu- und Abfahrt der zugehörigen Tiefgarage mit insgesamt ca. 84 Stellplätzen befindet. Ergänzt werden diese um ca. 41 oberirdische Stellplätze, die sich jeweils entlang der Schulstraße und des Verbindungswegs zwischen Schulstraße und Neuweg befinden. Mindestens 10 dieser Stellplätze werden Besucherinnen und Besuchern und weitere Stellplätze dem Carsharing vorbehalten sein. Die Details werden in einem mit der Gemeinde Rheinhausen abgestimmten Stellplatzkonzept festgelegt. Das Quartier selbst kann auf diese Weise vom motorisierten Verkehr freigehalten werden und muss lediglich im Notfall von den Rettungsdiensten befahren werden. Oberirdische Garagen und Carports sind nicht vorgesehen. Bei den hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen wird es sich demzufolge lediglich um Gartenhäuschen und überdachte Fahrradabstellplätze handeln. Die Müllbehälter sollen ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht werden.

Der nachfolgende Lageplan stellt die Grundlage für den in die Planzeichnung integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan dar und ist, wie die ebenfalls nachfolgenden schematischen Ansichten, Bestandteil des Durchführungsvertrags.



Lageplan (Quelle: Projektbau Freiburg GmbH, Stand Mai 2022 | ohne Maßstab)



Schematische Ansicht Gartenseite Baukörper 1 (Quelle: Projektbau Freiburg GmbH, Stand Mai 2022 | ohne Maßstab)



Schematische Ansicht Gartenseite Baukörper 2 (Quelle: Projektbau Freiburg GmbH, Stand Mai 2022 | ohne Maßstab)



Schematische Ansicht Gartenseite Baukörper 3 (Quelle: Projektbau Freiburg GmbH, Stand Mai 2022 | ohne Maßstab)



Schematische Ansicht Gartenseite Baukörper 4 (Quelle: Projektbau Freiburg GmbH, Stand Mai 2022 | ohne Maßstab)



Schematische Ansicht Gartenseite Baukörper 5 (Quelle: Projektbau Freiburg GmbH, Stand Mai 2022 | ohne Maßstab)

Hinsichtlich des mit der Nachnutzung des Geländes zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastung für die Neubebauung im Vergleich zum Schulbetrieb in den Spitzenstunden keine maßgeblichen Unterschiede aufweisen wird. Aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung (Wohnen vs. Schulbetrieb) wird es jedoch zu einer zeitlichen Verschiebung kommen, da sich die Spitzenstunde am Nachmittag etwas nach hinten verschieben wird. Auch wird sich die Verkehrsbelastung anders als bisher auf den gesamten Tagesverlauf und das Wochenende erstrecken. Diese Streckung ist jedoch nicht maßgeblich für die Einschätzung des Verkehrsaufkommens, zumal die Schulstraße als öffentliche Straße mit ausreichenden Breitenverhältnissen den zu erwartenden Verkehr ohne Einschränkungen aufnehmen kann. Sie weist eine Breite von ca. 6,50 m auf, sodass ein Begegnungsfall LKW/LKW möglich ist, ohne auf Seitenbereiche ausweichen zu müssen. Abschnittsweise wird hier auch seitlich geparkt. Ein Gehweg ist beidseitig vorhanden.

Private Grünfläche (Flst. Nr. 4724/1)

Das westlich an die ehemalige Grund- und Hauptschule angrenzende Grundstück wird aktuell noch als privater Garten genutzt und soll ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt ist. Im Gegensatz zum Grundstück der ehemaligen Grund- und Hauptschule gibt es allerdings keinen Vorhabenbezug. Geplant ist, ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zu errichten. Das Gebäude selbst und voraussichtlich auch die notwendigen Stellplätze sollen tendenziell im Osten des Grundstücks platziert werden, um eine gemeinsame Gartenfläche mit dem im Westen befindlichen Wohngrundstück herstellen zu können. Der nördliche Teilbereich soll von einer Bebauung freigehalten werden. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche im Süden des Grundstücks. Diese soll allerdings als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden, um die Belastungen für das Quartier so gering wie möglich zu halten. Als Hauptachsen dienen nach wie vor der Neuweg und die Schulstraße. Aus diesem Grund soll sie auch von schweren Verkehren wie der Müllabfuhr freigehalten werden. Die Müllbehälter müssen daher an den Abfuhrtagen am Neuweg zur Abholung bereitgestellt werden. Aufgrund der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude wird dies jedoch als vertretbar angesehen.

2.2 Nutzungen

Im Geltungsbereich des Planungsgebiets soll, entsprechend der zentralen, gut erschlossenen innerörtlichen Lage und der wohnbaulich geprägten Umgebungsbebauung, ebenfalls eine Wohnnutzung angesiedelt werden. Für das Grundstück der ehemaligen Grund- und Hauptschule wird eine Ergänzung durch betreute Wohnangebote angestrebt, da diese auch in der Gemeinde Rheinhausen stark nachgefragt werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Trink- und Brauchwasser / Niederschlagswasser

Die bestehende Bebauung ist bereits an die verschiedenen technischen Infrastrukturen angeschlossen, so dass die Versorgung mit Trinkwasser über das Ortsnetz der Gemeinde Rheinhausen gesichert ist.

Allerdings ist die Kanalisation in der Schulstraße ebenso wie in der Kirchstraße und im Neuweg für die in den letzten Jahrzehnten in diesem Bereich entstandenen Nutzungen nicht ausreichend dimensioniert. Nach den Feststellungen des Generalentwässerungsplans besteht hier Handlungsbedarf. Da für eine Wiederbebauung des Areals in dem geplanten Umfang die Kanalisation nicht ausreichend dimensioniert ist, ist eine Aufweitung der Kanalisation notwendig. Die Gemeinde Rheinhausen plant daher im Neuweg die Herstellung eines Trennsystems. Es ist davon auszugehen, dass dieses bis zur Fertigstellung der auf dem alten Schulareal geplanten Wohnbebauung zur Verfügung stehen wird.

Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund der im WA1 geplanten Tiefgarage und mittig liegenden Hofanlage sind dezentrale Versickerungen über Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder Mulden-Rigolen-Elemente herzustellen. Hierfür muss der erforderliche kf-Wert der anstehenden Bodenschichten für eine Versickerung im Bereich von $1,0 \cdot 10^{-6}$ bis $1,0 \cdot 10^{-3}$ m/s liegen. Für eine Regenwasserversickerung sind unzureichende durchlässige Deckschichten gegen durchlässigeres Material zu ersetzen. Die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücksflächen ist standortspezifisch durch Baugrunderkundungen und geotechnische Untersuchungen nachzuweisen.

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu behandeln und schadlos über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ dazu ist eine Verwendung von Bauprodukten zur Regenwasserversickerung mit DiBt-Zulassung oder gleichwertig zulässig.

Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm können ohne weitere Behandlung versickert werden. Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist im Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Die dezentralen Versickerungsanlagen sind auf ein 30-jährliches Regenereignis auszulegen ohne Notüberlauf an das öffentliche Kanalsystem. Alternativ können die dezentralen Versickerungsanlagen auch auf ein 5-jährliches Regenereignis mit Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden. Der Anschluss des Notüberlaufs erfolgt über die Regenwassergrundstücksentwässerung an den öffentlichen Regenwasserkanal, welcher im Neuweg neu hergestellt wird.

Die Anlagen sind gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), und zu planen und zu betreiben. Die wirksame Filterstrecke muss in Bezug auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) mindestens 1 m betragen. Rigolenmaterial aus carbonathaltigem sandigen Kies mit einem kf-Wert von $< 10^{-4}$ m/s kann als wirksame Sickerstrecke berücksichtigt werden.

Die Entwässerungsplanung ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Emmendingen spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, um eine entsprechende Baufreigabe zu erhalten.

2.3.2 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.

2.3.3 Wärme- und Energieversorgung

Für die Versorgung mit Gas und Strom müssen die erforderlichen Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der geplanten Dimensionierung des Vorhabens im Bestand ertüchtigt bzw. bei Bedarf neu verlegt werden. Für die Stromversorgung der im WA1 geplanten max. 77 Wohneinheiten bedarf in diesem Zusammenhang der Errichtung einer Trafostation. Das Gebäude im WA2 mit maximal zwei Wohneinheiten könnte im Bestandsnetz auch ohne die Trafostation angeschlossen werden. Die konkrete Ausgestaltung der notwendigen Arbeiten wird im Zuge des Bauantrags ermittelt.

2.4 Lärmschutz

Hinsichtlich des Verkehrs ist durch die geplante Wohnnutzung im Vergleich zum ehemaligen Schulbetrieb mit keiner zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen. Dies hat die gutachterliche Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans aus Ettenheim vom 10.05.2022 festgestellt (siehe Kapitel 2.1). Die gutachterliche Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans aus Ettenheim vom 10.05.2022 liegt den Unterlagen bei.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich der Bauhof eines Elektrobetriebs. Für diesen Bauhof besteht allerdings keine Baugenehmigung. In der gutachterlichen Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans aus Ettenheim vom 10.05.2022 wurde aber unterstellt, dass der Bauhof bestandskräftig genehmigt ist. Auf dieser Prämisse einer genehmigten Nutzung wurde untersucht, mit welcher Betriebslärmwirkung auf die geplante Wohnbebauung durch die tatsächlich vorhandene Nutzung dieses Bauhofs zu rechnen ist und ob die ermittelten Lärmimmissionen die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm im Plangebiet einhalten. In der gutachterlichen Stellungnahme wurde festgestellt, dass vor der Nordfassade des im Nordosten der ehemaligen Grund- und Hauptschule befindlichen Mehrfamilienwohnhauses (Baufenster 1) der dort maßgebende Immissionsrichtwert "tags" von 55 dB (A) überschritten wird. Sofern die betriebliche Nutzung durch eine Baugenehmigung gedeckt wäre, müsste in diesem Bereich auf offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen in der Nordfassade verzichtet werden. Zum Schutz des Attikageschosses bestünde sonst alternativ auch die Möglichkeit, im Bereich der nach Norden orientierten Attikabrüstung eine Glasscheibe, die dem Schallschutz dient („Schallschirm“) anzuordnen.

Die maßgeblichen Immissionsschutzwerte werden jedoch danach bestimmt, in welchen der in 6.1 TA-Lärm genannten Baugebietstypen der Immissionsort liegt. Der Bauhof des Handwerksbetriebs auf dem Grundstück FSt. Nr. 4721 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Untere Sandle“, der als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Nach Ziff. 6.6 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA-Lärm ist von den Festsetzungen in den Bebauungsplänen auszugehen. Die gilt auch für Gebiete, bei denen die tatsächliche Nutzung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung erheblich abweicht, sofern der Bebauungsplan nicht funktionslos geworden ist.

Hier weicht zwar die tatsächliche Nutzung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung ab. Die tatsächliche Nutzung weicht aber auch von der genehmigten Nutzung ab. Bei Überprüfung der Genehmigungssituation auf dem Grundstück F1St. Nr. 4721 hat die Gemeinde festgestellt, dass am 28.01.1970 für das Grundstück F1St. Nr. 4721 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses, einer Kleingarage mit drei Boxen und einer kleinen Kläranlage erteilt worden ist. In der Baubeschreibung des Bauantrags vom 10.10.1969 ist ausdrücklich festgelegt, dass das Gebäude dem Zweck als Wohnhaus dienen soll. Von einer gewerblichen Nutzung ist in dem Bauantrag keine Rede. Weitere Baugenehmigungen für das Grundstück F1St. Nr. 4721 sind trotz intensiver Recherchen weder bei der Gemeinde noch bei der Baurechtsbehörde beim Landratsamt aufgefunden worden. Genehmigt ist danach nur ein Wohngebäude und kein Bauhof in einem gewerblichen Objekt. Die ungenehmigte gewerbliche Nutzung als Bauhof auf dem Grundstück F1St. Nr. 4721 ist nicht schutzwürdig und kann deshalb keine Berücksichtigung finden.

Selbst wenn der Bauhof auf dem F1St. Nr. 4721 genehmigt worden wäre, käme nach Ziff. 1 der LAI-Hinweise zu der TA-Lärm für eine nach dem BImSchG erteilte „Altgenehmigung“ der Erlass einer nachträglichen Anordnung nach § 17 BImSchG unter Beachtung der Nr. 5.1 und 5.3 TA-Lärm 98 in Betracht, soweit die TA-Lärm 98 zu strengeren Anforderungen führt. Ähnliches würde für eine nach der LBO erteilte „Altgenehmigung“ gelten (hier Erlass einer Anordnung nach § 24 BImSchG in Verbindung mit Nr. 5.2 und 5.3 TA Lärm 98).

Im Übrigen ist an dem genehmigten Wohngebäude Schulstraße 8 auf dem Grundstück F1St. Nr. 4721 ein Immissionsort gem. Ziff. 2.3 TA-Lärm festzusetzen. Gem. Ziff. 2.3 TA-Lärm sind maßgebliche Immissionsorte nach Nummer A.1.3 des Anhangs der TA-Lärm, die zu ermittelnden Orte im Einwirkungsbereich der Anlage, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Es handelt sich um den Ort, für den die Geräuschbeurteilung nach der TA-Lärm vorgenommen wird. Nach den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA-Lärm zu Nr. 6 Immissionsrichtwerte liegen unzulässige Immissionen insbesondere nicht vor, wenn der Betreiber oder der Nutzer der emittierenden Anlage durch die Geräuschimmissionen betroffen ist. Danach sind Wohnbebauung im Sinne der TA-Lärm alle Wohnungen – auch einzelne Wohnhäuser – ausgenommen Wohnungen, die dem emittierenden Betrieb zuzuordnen sind. Im vorliegenden Fall ist das Wohngebäude Schulstraße 8 nicht dem Elektrobetrieb zugeordnet, da das Wohngebäude Schulstraße 8 ausdrücklich als normales reines Wohngebäude genehmigt worden ist und nicht als Betriebsleiterwohnung.

Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass die gutachterliche Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans aus Ettenheim vom 10.05.2022 zwar durch den nördlich des Plangebiets befindlichen Bauhof Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbebauung einwirken, die die Richtwerte der TA Lärm für Wohngebiete am Tage überschreiten. Gleichwohl sind hier keine Schutzvorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den benachbarten Gewerbebetrieb festzusetzen, da die tatsächliche gewerbliche Nutzung als Bauhof auf dem Grundstück F1St. Nr. 4721 wie eingangs erläutert nicht genehmigt und demzufolge nicht schutzwürdig ist

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der umgebenden Bebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Plangebiet sind die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die zulässigen Ausnahmen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht genehmigungsfähig. Ferner können Ferienwohnungen als Unterart sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO im Rahmen der Feingliederung nach § 1 (5) und (9) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung wurde vorgenommen, um die wenigen zentral im Innenbereich gelegenen und zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen Rheinhausens vorrangig für die vorgesehene Nutzung Wohnen zu reservieren. Damit ist sichergestellt, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle des Gemeindegebiets nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist zudem ausgeschlossen, dass Nutzungskonflikte durch lärmintensive Besucherverkehre entstehen können.

Da es sich bei einem Großteil des Plangebiets um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Bereich des VEP nur diejenigen Nutzungsarten zulässig, die sich aus dem VEP bzw. dem Durchführungsvertrag ergeben, vorliegend also nur Wohnnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt.

Gebäudehöhe und Geschossigkeit

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden maximal drei Vollgeschosse (III) und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 maximal zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Zusätzlich ist ein Attikageschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich. Durch die unterschiedliche Geschossigkeit wird auf die jeweilige städtebauliche Situation der beiden Teilbereiche reagiert. Während im östlichen Bereich eine Nachnutzung der ehemaligen Grund- und Hauptschule mit einer entsprechenden Dichte ermöglicht werden soll, wird im westlichen Teilbereich ein bisheriges Gartengrundstück zum Wohnen umgenutzt. Die beiden Grundstücke können demzufolge jeweils gut ausgenutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig in die Bestandsituation ein.

Ergänzend werden die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (m ü. NN) als Höchstmaß festgesetzt. Im WA1 können die neuen Gebäude dadurch ca. 10,0 m bzw. 13,0 m mit Attikageschoss ab Fertigfußboden aus dem Gelände herausragen. Im WA2 liegt die Traufhöhe bei maximal 6,5 m und die Gebäudehöhe bei maximal 10,5 m ab Straßenniveau der südlich befindlichen Erschließungsstraße.

Für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen wurde bei flachen und flachgeneigten Dächern eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe von 1,5 m zugelassen. Im WA1 wurde zudem eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 2,0 m für technisch bedingte Aufbauten wie Lüftungs- und Antennenanlagen, Schornsteine und Technikbrücken festgesetzt. Diese ist jedoch zusätzlich in ihrer Fläche beschränkt. Darüber hinaus sind im WA1 Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 2,5 m für Glasscheiben, die dem Schallschutz dienen, zulässig.

Im WA2 wiederum wurde die zulässige Höhe von Carport und Garagen sowie hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt beschränkt, damit diese zu den unmittelbar angrenzenden Grundstücken nicht zu mächtig in Erscheinung treten. Für das WA1 ist eine solche Festsetzung nicht notwendig, da in diesem zum einen keine oberirdischen Carports und Garagen zulässig sind und sich zum anderen auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite keine Zonen für Nebenanlagen befinden.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt den Anteil des Grundstücks, der überbaut werden darf. Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt und hält somit die in § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswerte ein.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im WA1 durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Aus städtebaulicher Sicht wird die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen befürwortet, da auf diese Weise die oberirdischen Freiflächen von Stellplätzen und Garagen weitgehend freigehalten und gärtnerisch angelegt werden können. Die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen und von Tiefgaragendecken sowie Dachflächen trägt dazu bei, dass die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl und die damit einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen werden.

Die für das WA1 festgesetzte GFZ von 1,2 und entspricht der Zulässigkeit einer Bebauung mit drei Vollgeschossen (III) und die für das WA2 festgesetzte GFZ von 0,8 einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II).

3.3 Bauweise

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur können Gebäude ausschließlich in offener Bauweise entstehen. Im WA1 sind gemäß des Planentwurfs lediglich Einzelhäuser, im WA2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht zum einen dem beabsichtigten Plankonzept mit einer verdichteten, flächensparenden Bebauung und führt zum anderen die aufgelockerte Bauweise mit seitlichen Grenzabständen aus dem städtebaulichen Umfeld fort.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baufenster

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind maßgebend für die Ausgestaltung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur des neuen Gebiets. Hierdurch wird im Wesentlichen die Lage und Außenabmessung der Hauptgebäude definiert.

Im WA1 wird die überbaubare Grundstücksfläche in zwei Bereiche aufgeteilt. Dadurch wird der überbaubare Bereich aufgeteilt in einen Bereich, der für die Errichtung des Hauptgebäudes vorgesehen ist und einen Bereich, der lediglich für die Errichtung von Terrassen und Balkonen vorgesehen ist. Dadurch kann sichergestellt werden, dass das Vorhaben mit den geplanten Aufenthaltsbereichen im Freien in städtebaulich verträglicher Weise umgesetzt werden kann. Zudem wird zur Realisierbarkeit der Tiefgarage und somit Herstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück die Tiefgaragenzufahrt sowie deren Überdeckung und dafür notwendigen Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen.

Die Baugrenzen (Baufenster) dürfen grundsätzlich nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden. Lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann von der Baurechtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zugelassen werden. In der Regel können untergeordnete Bauteile wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, die die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO einhalten, auf dieser Grundlage zugelassen werden.

3.5 Verkehrsflächen

Um eine reibungslose verkehrliche Erschließung der größeren wohnbaulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Gelände der Grund- und Hauptschule zu gewährleisten, ist die

Tiefgaragenzufahrt von der Schulstraße vorgesehen. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird durch einen Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Die im Süden des Plangebiets befindliche Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Ziel ist, auf diese Weise der angrenzenden Wohnbebauung gerecht zu werden, indem die Lärmbelastung durch den motorisierten Verkehr reduziert und die Verkehrssicherheit erhöht wird.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Um den bestehenden Straßenraum weitestgehend von ruhendem Verkehr freizuhalten, ist es städtebauliches Ziel, die baurechtlich erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zur Unterbringung von PKW-Stellplätzen getroffen. Diese stellen zudem sicher, dass die über- und unterirdische Parkierung geordnet erfolgen wird.

Für das WA1 gilt dabei, dass die für die Neubauten nachzuweisenden Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Ein geringer Anteil der insgesamt nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze kann allerdings auch oberirdisch entstehen, da dies insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Besucher und kurze Abstellzeiten äußerst sinnvoll ist. Diese oberirdischen Stellplätze sind jedoch lediglich als offene Kfz-Stellplätze zu errichten. Deren Lage wird durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze (ST) definiert und bewusst entlang der beiden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, um den Verkehr aus dem Quartier zu halten. Die Lage der festgesetzten Flächen dient somit der Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den hinteren Grundstücksbereichen. Garagen und Carports werden im WA1 ausgeschlossen, da diese durch ihre hochbauliche Erscheinung, insbesondere anhand der für den Geschosswohnungsbau erforderlichen Anzahl, eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität und das Ortsbild haben würden.

Im WA2 sind neben den oberirdischen, nicht überdachte Pkw-Stellplätze auch hochbaulich in Erscheinung tretende Garagen und Carports zulässig. Allerdings ebenfalls nur in den dafür festgesetzten Zonen (ST/GA/CP). Zudem müssen sie zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m – senkrecht vor der Einfahrt gemessen – einhalten. Der dadurch entstehende Stauraum kann als Besucherstellplatz genutzt werden und erhöht die Verkehrssicherheit beim Ausfahren aus Garagen und Carports. Werden oberirdische Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze einzuhalten, sodass eine Begrünung der Vorgartenzone ermöglicht wird. Tiefgaragen sind aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der topografischen Situation nicht zulässig.

Um eine effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind oberirdische, nicht überdachte Fahrradstellplätze wiederum im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten und einen Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ aufweisen, sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den Privatgrundstücken zu konzentrieren und unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen. Kleine hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Zum Schutz des Ortsbilds müssen diese jedoch einen Abstand zum öffentlichen Raum einhalten. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen,

sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für sie gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

3.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Rheinhausen besteht ein großer Bedarf an Wohnraum, der im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst im gut erschlossenen Innenbereich errichtet werden sollte. Um der lokalen Bevölkerung adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und so Abwanderungsbewegungen entgegenwirken zu können, soll die geplante Nachnutzung der ehemaligen Grund- und Hauptschule daher auch hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten eine angemessene bauliche Dichte aufweisen. Die Lage und Ausrichtung der Baukörper lassen jedoch unterschiedlich große Gebäudekubaturen entstehen. Im WA1 variiert bei den Baufenstern daher die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude. So sind in den Baufenstern mit den Ziffern 1 und 5 maximal 24 Wohneinheiten je Wohngebäude und in den Baufenstern mit den Ziffern 2,3, und 4 maximal 16 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass bei der tatsächlichen Anzahl der Wohneinheiten der nachzuweisende Stellplatzschlüssel einen limitierenden Faktor darstellen wird. Es werden demzufolge in Gänze nicht mehr als 77 Wohneinheiten entstehen können und dürfen. In den Durchführungsvertrag wird ein entsprechender Passus aufgenommen.

Auch im WA2 wird eine angemessene Verdichtung des Grundstücks angestrebt. Da auf dem privaten Grundstück neben dem Wohngebäude selbst aber auch die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden müssen, wird hier die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenzufahrt) mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Aluminium, Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im Dach- und Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wird zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt.

Zum Schutz des Grundwassers wurde festgesetzt, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf und in den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) baulich nur eingegriffen werden darf, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

Die Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragendecken wird ökologisch und gestalterisch begründet. Zum einen dient die Erdüberdeckung der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Durch die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden Boden und Grundwasser geschont. Die Maßnahme leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Durchgrünung des Wohngebiets, da der Versiegelungsgrad

optisch reduziert wird. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten und für Dachterrassen.

3.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Gemäß den Vorgaben und Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 2.4) werden in den Bebauungsvorschriften Schallschutzmaßnahmen definiert und gesichert, so dass insgesamt sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

3.11 Pflanzgebote

Die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebote tragen zu einer Ein- und Durchgrünung mit gestalterischer Qualität im Gebiet bei und leisten zusätzlich einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Schaffung neuer Lebensräume für Tiere.

Im WA1 sind entsprechend dem Planeintrag zwei mittelgroße Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Darüber hinaus sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) und zwei Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Daraus wird die Pflanzung von 12 Bäumen und 24 Sträuchern erforderlich. Aufgrund der geringen Stärke der Erdüberdeckung von Tiefgaragen (mind. 30 cm) werden die Baumpflanzungen voraussichtlich auf den 20 % des Grundstücks erfolgen, welche nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind.

Da die Fläche des WA2 deutlich kleiner ist, sind in diesem je 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung sowie ein standortgerechter Strauch zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Daraus wird die Pflanzung von 1 Baum und 2 Sträuchern erforderlich.

Die bereits vorhandenen, der Pflanzliste entsprechenden Bäume, können jeweils angerechnet werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Dachform/Dachneigung

Im WA1 sind ausschließlich flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig, da diese in ihrer Höhenentwicklung im Vergleich zu anderen Haustypen weniger massiv in Erscheinung treten. Durch den Ausbau des Dachgeschosses als Attikageschoss passt sich das Vorhaben aber nicht nur einer modernen Architektur an, sondern ermöglicht gleichzeitig auch Terrassenflächen, sodass bis in das oberste Geschoss eine attraktive Wohnlage entsteht. Gleichzeitig besteht durch die Ausbildung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern die Möglichkeit Begrünungen vorzunehmen. Auf diese Weise wird zusätzlicher Raum für Versickerung geschaffen und ein Beitrag zur Regulation des Mikroklimas geleistet. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen.

Aufgrund der unmittelbaren Umgebungsbebauung sind im WA2 wiederum sowohl flache bzw. flachgeneigte Dächer als auch Pult- und Satteldächer zulässig. Bei der Herstellung eines Flachdachs ist dieses ebenfalls entsprechend zu begrünen.

Gleiches gilt im gesamten Plangebiet für flache und flachgeneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports, die über eine Dachfläche mit einer Grundfläche von 4 m² und mehr verfügen (vgl. Kapitel 3.9).

Dacheindeckung

Um die Begrünung steiler geneigter Dächer im WA2 nicht auszuschließen, wird demzufolge keine Materialität, sondern lediglich die Farbgestaltung festgesetzt, sodass bei allen Dachneigungen auch begrünte Dächer zulässig sind. Von einer zwingenden Begrünung steiler geneigter Dächer wird jedoch aufgrund des damit einhergehenden höheren technischen und finanziellen Aufwands abgesehen.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange sind Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende und reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Sie sind allerdings nur bis zur Hälfte der jeweiligen Länge der Dachfläche (mit Dachüberstand) zulässig, um zu verhindern, dass Dachgauben in Relation zum Hauptdach übermäßig in Erscheinung treten. Die Abstandsregelungen zum First sichern wiederum eine geregelte Anordnung von Dachgauben in Bezug auf den Hauptfirst. Der Mindestabstand zur Giebelwand hingegen ist städtebaulich erforderlich, um die äußere quantitative Erscheinung der jeweiligen Giebelwand nicht zusätzlich durch Dachgauben zu verstärken.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind generell zulässig und unterliegen nicht den gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten.

4.2 Attikageschosse

Damit die Gebäude bei Ausreizung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht zu dominant in Erscheinung treten, ist das oberste Geschoss (drittes bzw. viertes Geschoss) als Attikageschoss auszuführen. Darüber hinaus muss ein allseitiger Rücksprung von mindestens 1,0 m eingehalten werden. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte und Treppenhäuser sowie im WA1 auch Glasscheiben, die dem Schallschutz dienen („Schallschirm“). Ausgebildet werden muss das Attikageschoss allerdings so, dass es kein Vollgeschoss im Sinne der LBO darstellt und demzufolge nicht mehr als 75 % des darunter liegenden Geschosses einnehmen darf.

4.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sollen zu einer positiven Wahrnehmung des Gebietes beitragen, da diese oft als unangenehm empfunden werden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass diese dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße zu gewährleisten wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Zudem sind geschlossene Einfriedungen als Sockel und Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, womit eine zu massive Trennwirkung ausgeschlossen werden soll. Stacheldraht wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Sonstige Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sollen insgesamt eine angemessene und angenehme Eingrünung des Plangebiets gewährleisten und eine zu massive Erscheinung und Abschirmung verhindern.

4.4.1 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes und eine Überfrachtung der Dach- oder Fassadenflächen durch Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig. Unter Standort wird dabei ein konzentrierter Teilbereich auf dem Dach oder an der Fassade verstanden.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Pkw-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Pkw-Stellplatz je Wohnung nicht aus. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit parkenden Autos zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird für das WA1 und das WA2 jeweils ein entsprechender Stellplatzschlüssel festgesetzt. Im WA1 wird dabei zwischen unterschiedlichen Wohnungsgrößen unterschieden, da hier davon ausgegangen wird, dass kleineren Wohnungen in der Regel von nur einer Person mit einem Kfz bewohnt werden.

5 UMWELTPRÜFUNG

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der formellen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt. Dieser wird vom Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur (FLA), Ralf Wermuth aus Eschbach erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

6 BODENORDNUNG

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

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	7.240 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.018 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	8.260 m²

Gemeinde 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.

Gemeinde 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 xxxx

Gemeinde Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister