

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	3
1.3	Ziele der Raumordnung.....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Aufhebung bereits eingeleiteter Planungen aufgrund des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzepts .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
2.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung .....	6
2.2	Nutzungen.....	7
2.3	Ver- und Entsorgung .....	7
2.3.1	Trink- und Brauchwasser / Niederschlagswasser .....	7
2.3.2	Löschwasserversorgung .....	7
2.3.3	Wärme- und Energieversorgung .....	7
2.4	Lärmschutz .....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	8
3.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.5	Verkehrsflächen .....	9
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	9
3.7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	9
3.9	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dächer .....	10
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	11
4.3	Einfriedungen und Mauern .....	11
4.4	Außenantennen.....	11
4.5	Niederspannungsfreileitungen.....	11
4.6	Stellplatzverpflichtung .....	11
4.7	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser .....	11
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	11
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	12
6.1	Umnutzung.....	12
6.2	Spritzmittelabdrift .....	12

**BEGRÜNDUNG**

---

7	BODENORDNUNG.....	12
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	12

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Erschließung des erweiterten Bürgerzentrums mit den geplanten Einrichtungen des Wohnhauses für Menschen mit Behinderung und einer neuen Kindertagesstätte, betreuten Wohnungen und einem Quartierbegegnungszentrum braucht es insbesondere für den Ortsteil Niederhausen einen direkten Zugang ins Bürgerzentrum von der Hauptstraße. Momentan befinden sich in diesem Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen und auch wenn die Grundstücke für die weitere Gebietsentwicklung bislang nicht vollumfänglich zur Verfügung stehen, so ist es dennoch wichtig, jetzt die für die innerörtliche Erreichbarkeit des Bürgerzentrums für den Ortsteil Niederhausen notwendige Wegeverbindung von Westen baurechtlich zu sichern. Zudem braucht es zur späteren Erschließung der an die Hauptstraße angrenzenden Flächen, vor allem im hinteren Bereich, eine Erschließungsstraße. Darüber hinaus sollen entlang der Hauptstraße geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße Bebauung ausgewiesen werden, um einen baulichen Lückenschluss zwischen der nördlich und südlich bereits angrenzenden Bebauung herzustellen. Deshalb soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung der westlichen Erschließung des Bürgerzentrums für den Ortsteil Niederhausen
- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („kurze Wege“)

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

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (rd. 0,2 ha) befindet sich an der Hauptstraße (L 104) in Niederhausen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets befinden sich Teile einer erkennbar aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle und ein erkennbar derzeit nicht bewohntes Wohnhaus. Die Flächen östlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt und im Süden befindet sich ein Wohngebäude. Im Westen wird das Plangebiet von der Hauptstraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



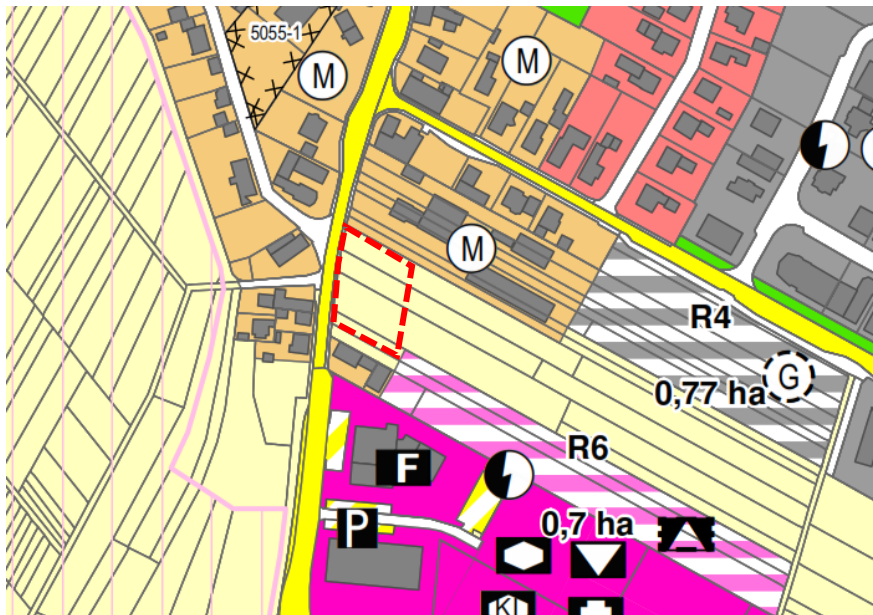
Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ohne Maßstab)

### 1.3 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen dem Bebauungsplan „Hauptstraße 85“ nicht entgegen.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kenzingen-Herbolzheim stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Kenzingen – Herbolzheim – Rheinhausen – Weisweil mit ungefährender 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 an der Hauptstraße (L 104) baulich ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Sinne der Berichtigung nach § 13a (2) Satz 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

### 1.5 Aufhebung bereits eingeleiteter Planungen aufgrund des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzepts

Der Gemeinderat Rheinhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16. Februar 2022 in einem vorgelagerten TOP über die Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts Beschluss gefasst. Gegenstand des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzepts ist die Erweiterung des Bürgerzentrums um ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung mit 36 Plätzen und weiteren FSJ-Wohnungen im Norden des Bürgerzentrums, einer Kindertagesstätte, betreuten Wohnungen und einem Quartiersbegegnungszentrum im Nordosten des Bürgerzentrums sowie die erforderliche Erweiterung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes nach Norden.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts hat der Gemeinderat Rheinhausen in seiner öffentlichen Sitzung vom 16. Februar 2022 in einem vorgelagerten TOP über die Aufhebung folgender Gemeinderatsbeschlüsse Beschluss gefasst:

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ vom 21. Oktober 2020,
- Aufhebung der Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet des Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ vom 21. Oktober 2020,
- Aufhebung der Anordnung der Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB für ein Teilgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ auf der Gemarkung Niederhausen vom 10. Februar 2021.

### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Innenentwicklungsmaßnahme leistet die Änderung einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der Nachverdichtung im bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 2.060 m<sup>2</sup>, das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 600 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. 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. Die frühzeitige Beteiligung wird im vorliegenden Fall auf freiwilliger Basis dennoch durchgeführt, um sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereits in einem frühen Planungsstadium die Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

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

\_\_\_\_\_. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hauptstraße 85“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 85“ und beschließt die Durchführung der (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

\_\_\_\_\_. Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

bis \_\_\_\_.

Anschreiben  
vom \_\_\_\_.  
mit Frist bis

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

\_\_\_\_.

\_\_\_\_.

Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Elzblick“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

\_\_\_\_.

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben  
vom \_\_\_\_.  
mit Frist bis

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

\_\_\_\_.

\_\_\_\_.

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Hauptstraße 85“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan „Hauptstraße 85“ sieht im Norden des Plangebiets eine öffentliche Verkehrserschließung in östliche Richtung vor, um die für den Ortsteil Niederhausen notwendige Wegeverbindung zum Bürgerzentrum sicherzustellen. Begleitet wird die Verkehrsfläche – bestehend aus einem 2,5 m breiten Fuß- und Radweg sowie einer 5,5 m breiten Fahrbahn – von einem gut 4,0 m breiten, baumbestandenen öffentlichen Grünstreifen, dem neben seiner gestalterischen Funktion auch eine gewisse Pufferfunktion zum nördlich angrenzenden Mischgebiet zukommt.

Die eigentliche Erschließung des Plangebiets wird jedoch von der Hauptstraße erfolgen. Da es sich hierbei um eine Landesstraße (L 104) handelt, der ein entsprechend große Bedeutung als Nord-Süd verlaufende Verbindungsachse zukommt und die über ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen verfügt, sollen die Zufahrtsmöglichkeiten zu den privaten Grundstücken auf zwei Ein- und Abfahrtsbereiche reduziert werden. In ihrer Lage nehmen sowohl die öffentliche Erschließungsstraße Richtung Bürgerzentrum als auch die privaten Ein- und Ausfahrtsbereiche wenn möglich Bezug auf die bereits vorhandenen, von Westen auf die Hauptstraße mündenden Straßenzüge. Neben der möglichst störungsfreien Abwicklung des Durchgangsverkehrs, führt die Begrenzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche auch zu einer erhöhten Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer, da der östlich der Hauptstraße geplante Fuß- und Radweg für die Grundstückerschließung maximal zweimal unterbrochen wird. Der Fuß- und Radweg selbst ist als Vorhaltefläche für eine konsequente Fortführung der bereits auf Höhe des Bürgerhauses und der Feuerwehr realisierten Wegeführung zu verstehen, die im Idealfall langfristig zwischen Wislaer Straße und Ringsheimer Straße in Gänze hergestellt werden kann. Um zusätzlich zu der Beschränkung der Ein- und Ausfahrtsbereiche ein zügiges Einfahren von der Hauptstraße auf die privaten Grundstücke und ein Freihalten des Fuß- und Radwegs sicherzustellen, sollen unmittelbar östlich dieser öffentlichen Verkehrsflächen keine Garagen und Carports errichtet werden. Diese sind vielmehr im Baukörper selbst bzw. nördlich und südlich als grenzständige Gebäude davon zu errichten.

Auf diese Weise wird gleichzeitig sichergestellt, dass der östliche, ruhige Teil des Grundstücks freigehalten wird und als privater Garten genutzt werden kann.

Entsprechend der Umgebungsbebauung sollen auf der etwa 1.500 m<sup>2</sup> großen Wohnbaufläche zwei Bauplätze entstehen auf denen jeweils ein Einzelhaus mit Sattel- oder Walmdach entwickelt werden kann. Mit jeweils rund 650 m<sup>2</sup> sind die beiden Grundstücke so bemessen, dass pro Grundstück problemlos zwei Wohneinheiten mit den zugehörigen Stellplatzflächen, Nebenanlagen und Gärten untergebracht werden können. Als innerörtliche Nachverdichtung stellt diese Entwicklung eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Durch den städtebaulichen Lückenschluss entsteht ein kompakter Siedlungskörper und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich kann reduziert werden. Auf der anderen Seite kann der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rheinhausen ein weiteres Angebot entgegengestellt werden. Die im Osten vorgesehene private Grünfläche dient wiederum zum Schutz vor Spritzmittelabdrift und somit dem Schutz der sensiblen Wohn- und Gartennutzung.

## **2.2 Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Planungsgebiets soll, entsprechend der zentralen, gut erschlossenen innerörtlichen Lage und der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebungsbebauung, ebenfalls eine Wohnnutzung angesiedelt werden.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

### **2.3.1 Trink- und Brauchwasser / Niederschlagswasser**

Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz für die Trinkwasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie für die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Hauptstraße. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Wasserentsorgung momentan noch in einem Mischwasserkanal erfolgt. Da dieses System nicht mehr dem Stand der Technik entspricht, wird perspektivisch die Umstellung auf ein Trennsystem angestrebt. Aus diesem Grund sollte das auf den privaten Grundstücken anfallende Schmutz- und Regenwasser bereits heute separat abgeleitet werden, sodass später die Einleitung in das Trennsystem problemlos möglich ist.

Darüber hinaus kann das Niederschlagswasser bei einem entsprechenden Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens auch dezentral zur Versickerung gebracht werden, sofern hierfür keine bindigen Deckschichten ab einer Mächtigkeit von 1,0 m durchstoßen werden müssen.

### **2.3.2 Löschwasserversorgung**

Da sich die Feuerwehr unmittelbar südlich des Plangebiets befindet, kann die Löschwasserversorgung über das bestehende System sichergestellt werden.

### **2.3.3 Wärme- und Energieversorgung**

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße.

## **2.4 Lärmschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der umgebenden Nutzungen sind die Schallimmissionen, die von der Hauptstraße (L 104) und dem benachbarten Feuerwehrgerätehaus sowie der (aufgelassenen) Hofstelle ausgehen könnten und auf das Plangebiet auswirken zu erfassen und zu beurteilen. Die entsprechenden Informationen und möglichen Vorgaben für den Bebauungsplan werden zur Offenlage ergänzt.

### **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 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 nur sehr gering 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.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Weil die Gemeinde Rheinhausen im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung auf eine flächensparende Bauweise Wert legt, ist für die GRZ der Orientierungswert nach BauNVO von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt und entspricht somit der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II). Eine ortsbildtypische und aufgelockerte Bebauung ist in diesem Rahmen 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.

#### **3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzten maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) orientieren sich einerseits am typischen Ortsbild der Gemeinde, ermöglichen andererseits eine entsprechende bauliche Dichte mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. So sind Traufhöhen bis zu 6,50 m und Firsthöhen bis zu 11,50 m zulässig. Für die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche – im vorliegenden Fall der Hauptstraße – in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.

#### **3.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern (E) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine aufgelockerte städtebauliche Struktur generiert, sodass sich die neuen Gebäude harmonisch in die unmittelbare Umgebung einfügen können.

Das Baufenster ist zudem so großzügig dimensioniert, dass es den notwendigen Spielraum für die Gebäudestellung sowie die architektonische Gebäudegestaltung bietet. Von Überschreitungsmöglichkeiten wird daher abgesehen.



### **3.5 Verkehrsflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen die Grundstückszufahrten von der Hauptstraße (L 104) auf zwei begrenzt werden. Es werden demzufolge zwei Einfahrtsbereiche festgesetzt. Um sicherzustellen, dass diese Zufahrten auch tatsächlich genutzt werden, werden für den verbleibenden Straßenverlauf Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Garagen und Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen (Baufenster) und den dafür vorgesehenen Zonen (GA/CP/NA) zulässig. Hierdurch soll einerseits ausreichend Stauraum zum Aufstellen von Fahrzeugen nach der Grundstückszufahrt von der Hauptstraße (L 104) zur Verfügung gestellt und zum anderen der von der Straße abgewandte Grundstücksbereich, der als Garten- und Freiflächenbereich vorgesehen ist, freigehalten werden.

Um eine effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze (überdacht und nicht überdacht) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für kleine Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen in den rückwärtigen Gartenbereichen ermöglicht. Auch ebenerdige Nebenanlagen wie z. B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten, sind außerhalb des Baufensters zulässig.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Festsetzung sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

### **3.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um gleichzeitig den Verkehr zu begrenzen sowie die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beschränkt. Die angestrebten Grundstücksgrößen betragen gut 650 m<sup>2</sup>. Somit sind bei Einzelhäusern folglich jeweils zwei Wohnungen oder ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung zulässig.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Boden vor einer Kontamination mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder die Verkleidung von Dachaufbauten mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen 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.

### **3.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Osten festgesetzte private Grünfläche dient der Spritzmittelabdrift, da in diesem Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Hierzu bedarf es der Anpflanzung einer dichten, zweireihigen, 2,0 m breiten und 3,0 m hohen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern sowie eines mindestens 1,0 m breiten Staudensaums.

Darüber hinaus wird zur Sicherstellung einer ansprechenden Begrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt, dass in der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gekennzeichneten Fläche zwei standortheimische Laubbäume und je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Aus demselben Grund sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Entsprechend der unmittelbaren Umgebungsbebauung sind für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen und Carports gelten Dachneigungen von 0° bis 45°, um auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zu ermöglichen.

Um die Gebäudeproportionen gerade im Bereich der Dachausbauten zu wahren, werden verschiedene Festsetzungen bzgl. Länge, Abstand zur Außenkante sowie zum First in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, wird für die Dacheindeckung keine Materialität, sondern lediglich die Farbgestaltung festgesetzt, sodass bei allen Dachneigungen auch begrünte Dächer zulässig sind. Gebäude mit Dachneigungen von 0° bis 15° sind wiederum zwingend extensiv zu begrünen, da sich diese durch den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser zusätzlich positiv auf die Entwässerungssituation und auf das Kleinklima auswirken. Von einer zwingenden Begrünung steiler geneigter Dächer wird jedoch aufgrund des damit einhergehenden höheren technischen und finanziellen Aufwands abgesehen. Anlagen für solare Energiegewinnung sind, unabhängig von Dachform und -neigung, auf allen Dächern sowie am Gebäude zugelassen.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Wellfaserzement, Dachpappe 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 auch die auf den Dächern sowie am Gebäude zulässigen Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, aus einem blendfreiem Material herzustellen.

#### **4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

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

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen auszuschließen. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optische Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

#### **4.3 Einfriedungen und Mauern**

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen. Dabei sind Sockel und Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Stacheldraht wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Sonstige Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

#### **4.4 Außenantennen**

Um einen Antennenwildwuchs zu vermeiden, sind Antennen oder Satellitenanlagen an einem Standort am Gebäude zu bündeln.

#### **4.5 Niederspannungsfreileitungen**

Um unattraktive und nicht mehr zeitgenössische oberirdische Leitungsführungen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund der ländlichen Lage der Gemeinde, verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

#### **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 und sind unter Ziffer 2.3 erläutert.

### **5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

Im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA), Ralf Wermuth aus Eschbach wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt.

## 6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

### 6.1 Umnutzung

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden. Die Gemeinde Rheinhausen ist vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Für die geplante bauliche Nutzung müssen daher bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Da es sich bei der geplanten Bebauung um einen Lückenschluss von untergeordneter Größenordnung handelt, der keinen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der verbleibenden Flächen hat und die Bewirtschaftung der dahinter liegenden Flächen weiter gewährleistet ist (Zufahrt über die angrenzende Hofstelle, den geplanten Erschließungsstich bzw. über die landwirtschaftlichen Flächen von der Ringsheimer Straße), wird der Verlust der bislang für den Ackerbau genutzten landwirtschaftlichen Flächen zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung daher im Rahmen des Abwägungsvorgangs hingenommen.

### 6.2 Spritzmittelabdrift

Bei der Abstandsbemessung und -abwägung ist zwischen den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinausgehenden Empfehlungen zu unterscheiden. Letztere können angemerkt, müssen aber nicht berücksichtigt werden. Bei der vorliegenden Planung werden daher verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. Zum einen wird ein Schutzabstand von 3,0 m auf der unmittelbar an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzenden Seite eingehalten. Erreicht wird dies durch die Festsetzung eines privaten Grünstreifens im Osten des Plangebiets. Zum anderen wird auf der gesamten östlichen Grundstückslänge eine Pflanzbindung für eine durchgehende zweireihige, mindestens 3,0 m hohe und 2,0 m breite Hecke festgesetzt.

## 7 BODENORDNUNG

Zur vollständigen Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Soweit eine freiwillige Einigung nicht möglich sein sollte, ist ein amtliches Umlegungsverfahren erforderlich, das ggf. in Form einer vereinfachten Umlegung nach §§ 80 ff. BauGB durchgeführt werden könnte.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.338 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	439 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	154 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	130 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>2.061 m<sup>2</sup></b>

Gemeinde Rheinhausen, den

**fsp.stadtplanung**

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

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

Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister