

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 16

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Verfahren.....	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	6
2.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	6
2.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Höhenlage der Straße	11
3.4	Bauweise	11
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.6	Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze.....	11
3.7	Nebenanlagen	12
3.8	Anzahl der Wohnungen.....	12
3.9	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	12
3.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
3.11	Lärmschutz.....	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
4.1	Gestalterische Vorschriften	13
4.2	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	14
4.3	Stellplatzverpflichtung	14
5	UMWELTBELANGE	14
6	NEUABGRENZUNG WASSERSCHUTZGEBIET	15
7	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	16
8	BODENORDNUNG.....	16
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	16
10	KOSTEN.....	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Lage der Gemeinde Rheinhausen im landschaftlich attraktiven Nordbreisgau, ist die Gemeinde gefragter Wohnort für knapp 4.000 Einwohner. Bis auf einzelne Ausnahmen stehen der Gemeinde Rheinhausen nur noch wenige Bauplätze für die Vermarktung zur Verfügung. Der Gemeinde liegen bereits zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, die zeitnah ein Baugrundstück erwerben möchten. Innenentwicklung ist für die Gemeinde Rheinhausen nur sehr eingeschränkt möglich, weil sich die wenigen noch vorhandenen Potentiale im Privatbesitz befinden und langfristig nicht als Baufläche zur Verfügung stehen werden.

Die Wohnbebauung wurde durch die Bebauungspläne „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ sowie „Rebbürgerfeld IIIa“ aus den Jahren 2012 bzw. 2017 nach Nordosten hin fortgeführt, um die Lücke nach Nordosten zu schließen und den Bebauungsrand von Oberhausen zu komplettieren. Um den Bedarf der einheimischen Bevölkerung jedoch langfristig decken zu können und auch hochwertige Grünflächen zu entwickeln, ist die Ausweisung eines neuen Baugebiets für Wohnzwecke notwendig.

Der Bebauungsplan „Spöttfeld“ knüpft dabei an bestehende Bebauung an und ergänzt diese nördlich und östlich.

Kurz zusammengefasst werden folgende Planungsziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Spöttfeld“ verfolgt:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde Rheinhausen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland
- Erstellung eines städtebaulichen Konzepts zur städtebaulichen Erweiterung der Gemeinde in Übereinstimmung mit dem umliegenden Siedlungsbestand
- Neugestaltung und Sicherung der inneren Erschließung des Plangebiets
- Entwicklung hochwertiger Grünflächen und öffentlicher Räume
- Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung des funktionalen, ökologischen und landschaftsgestalterische Gefüges
- Bündelung von Spielplätzen der Gemeinde

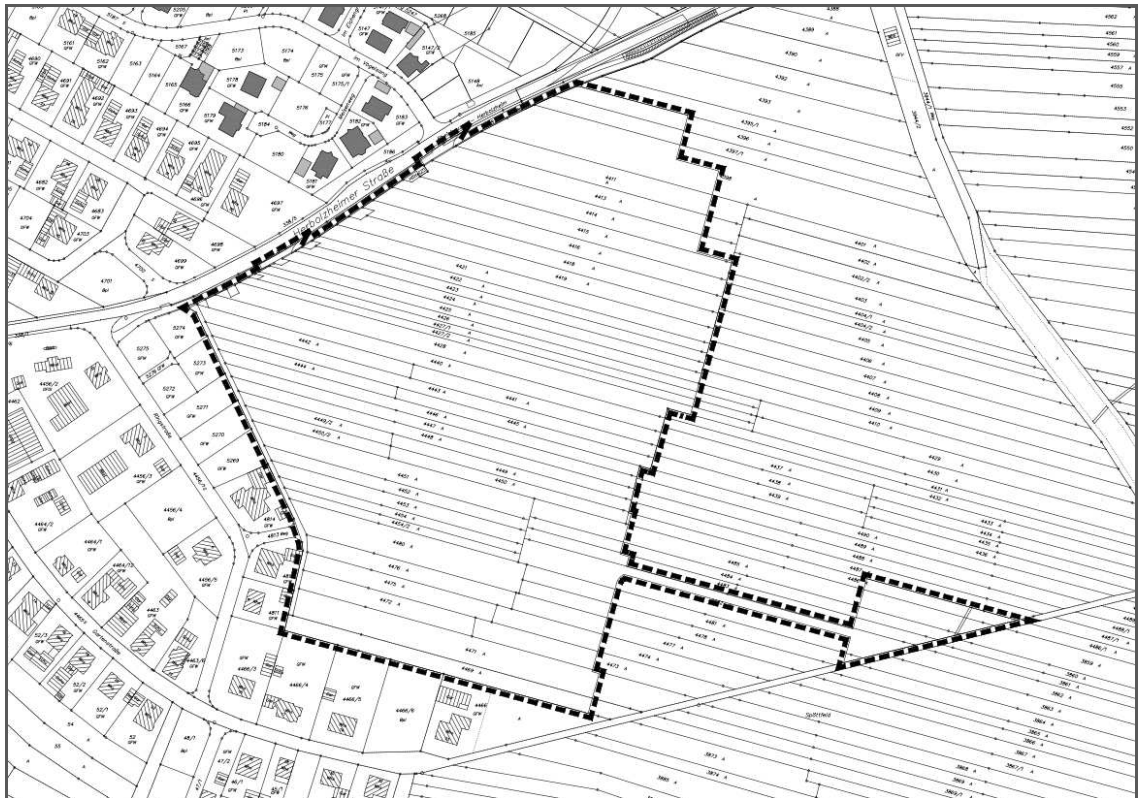
1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte, ca. 6,55 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Bebauungsrand von Oberhausen und wird im Nordwesten durch die Herbolzheimer Straße begrenzt. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung befindet sich eine private Gartenfläche im südwestlichen Geltungsbereich. Im Süden schließt die Planung an die Bebauungen der Ringstraße sowie der Gartenstraße an.

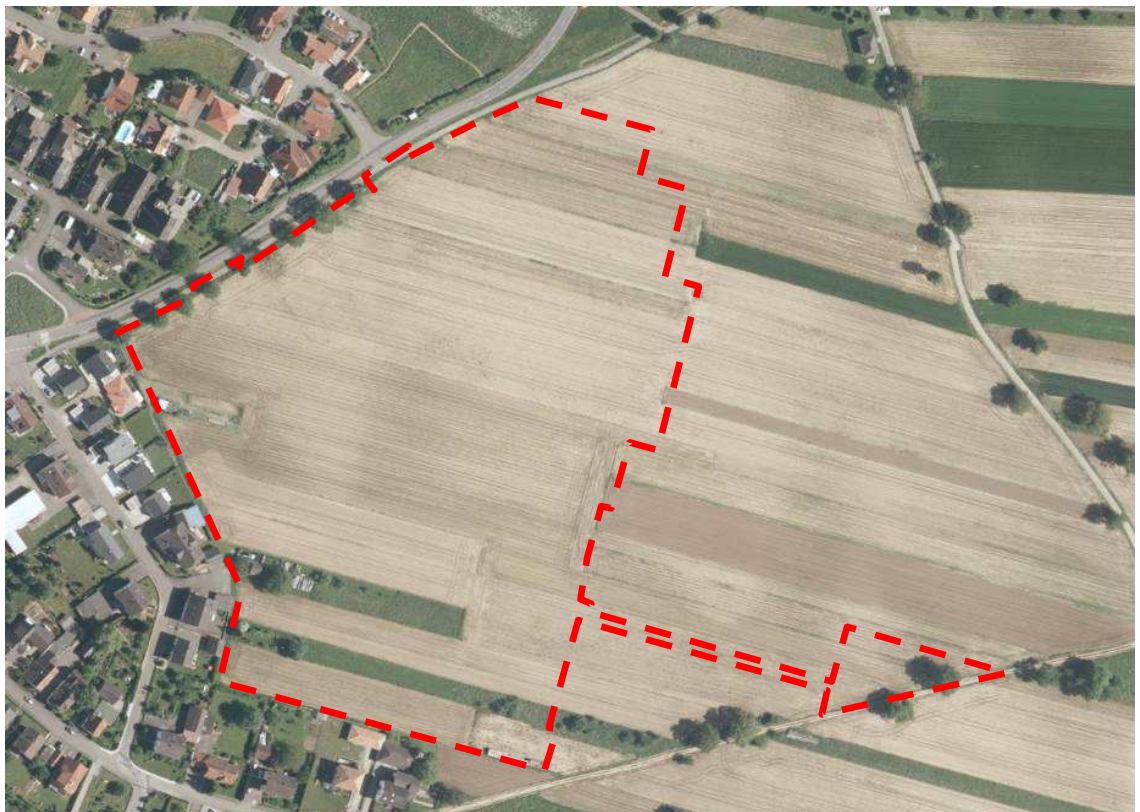
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen:

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 16

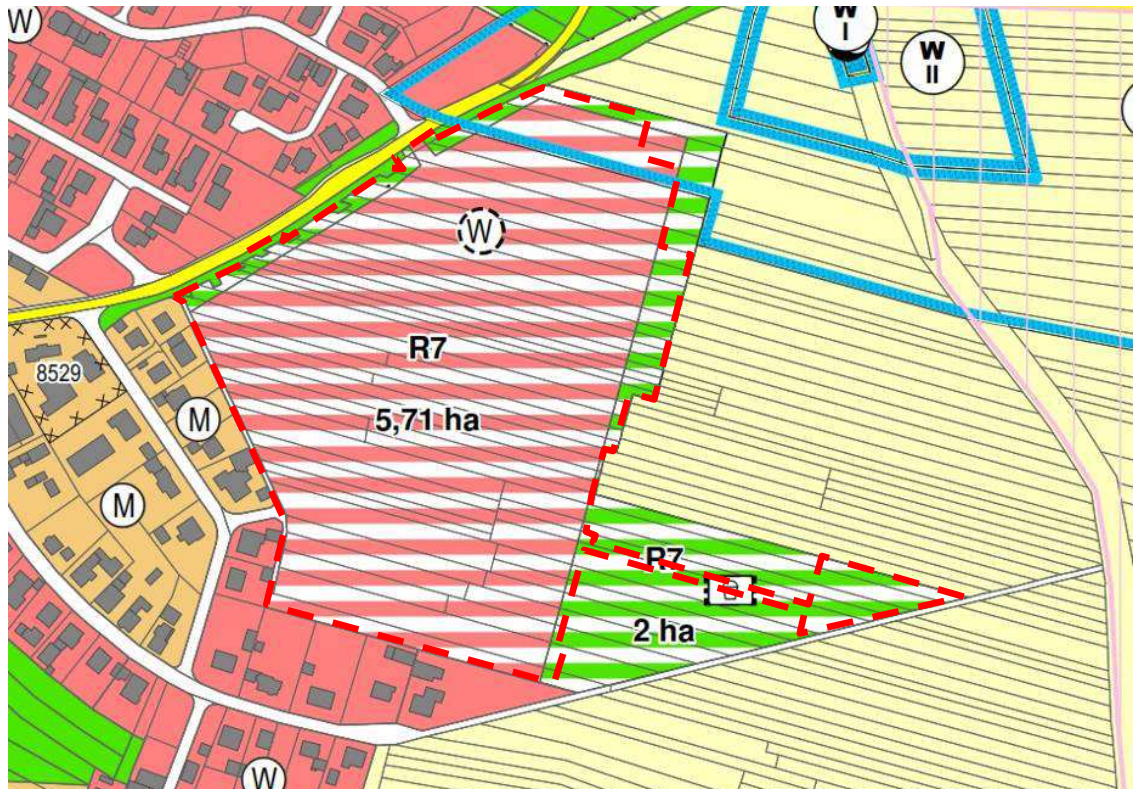


Lage des Plangebiets im Katastrerauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2017)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



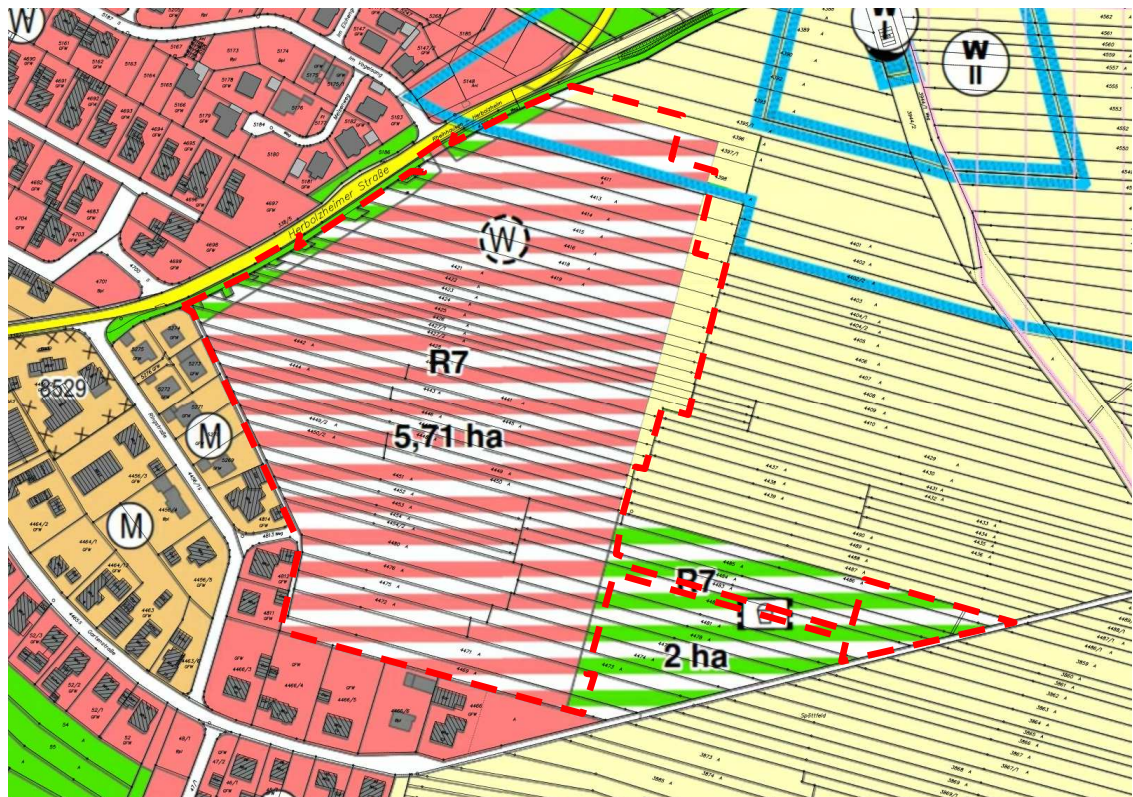
Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanfortschreibung 2018 mit Darstellung des Geltungsbereichs

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim, zu dem auch die Gemeinde Rheinhausen gehört, wurde kürzlich fortgeschrieben. Der Feststellungsbeschluss wurde am 05.02.2018 gefasst, am 13.04.2018 wurde die Fortschreibung rechtswirksam. Diese stellt das Spöttfeld zwar zu großen Teilen als geplante Wohnbaufläche dar, aufgrund der im FNP enthaltenen Eingrünungen im Norden und Nordosten kann der Bebauungsplan jedoch nicht als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.

Es hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass die im Flächennutzungsplan vorgesehene großzügige Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche seitens der Gemeinde nicht gewünscht wird, da der Pflegeaufwand sehr groß ist, zusätzliche Wege für die Pflege benötigt würden und perspektivisch auch eine weitere Ausdehnung des Wohngebietes nach Osten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Aus diesem Grund wurde sich dafür entschieden, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, indem auf die Ortsrandeingrünung verzichtet wird und die Bereiche als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden.

Die folgende Abbildung verdeutlicht den Zustand des geänderten Flächennutzungsplans (noch keine Rechtswirksamkeit; Aufstellungsbeschluss durch den GVV Kenzingen-Herbolzheim wird für Sommer 2018 anvisiert):



Die Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans macht deutlich, dass in einem kleinen Teilbereich (Nordosten) hinter der vorgesehenen Wohnbauflächen-grenze zurück geblieben wird (373 m²), was an der voraussichtlich geplanten Wasser-schutzgebietszone liegt. Auf der anderen Seite wird die Grenze der Wohnbaufläche entlang der östlichen Gebietsgrenze um insgesamt ca. 2.916 m² durch das im Bebau-ungsplan festgesetzte Wohngebiet überschritten. Diese leichten Abweichungen vom Flächennutzungsplan können jedoch im Rahmen der Parzellenunschärfe als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Voraussichtlich soll der Bebauungsplan vor der Flächennutzungsplanänderung zur Rechtskraft gebracht werden, sodass dieser genehmigungspflichtig ist. Auf dem als Grünfläche dargestellten Teilbereich des Flächennutzungsplans wird auf Bebauungs-planebene eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festge-setzt. Der Grünstreifen im Nordwesten, angrenzend an die Herbolzheimer Straße, wird als solcher auch im Bebauungsplan festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 16

1.4 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Das Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

26.07.2017	Aufstellungsbeschluss
26.07.2017	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom 07.08.2017 mit Frist bis zum 15.09.2017	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
14.08.2017 – 15.09.2017	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage
21.03.2018	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
03.04.2018 – 04.05.2018	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 27.03.2018 mit Frist bis zum 04.05.2018	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
01.08.2018	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Spöttfeld“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Gebiet soll insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte einer Wohnbebauung zugeführt werden. Ein Teilbereich soll dabei als Ergänzung zur Wohnnutzung als Grünfläche mit einem Spielplatz ausgestaltet werden.

2.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der eine flächensparende Erschließung, hohe Wohnqualität, die Entwicklung hochwertiger Grünflächen und den Erhalt von Baumbeständen sicherstellen soll.

Die städtebauliche Struktur des Baugebiets orientiert sich an der anhaltend hohen Nachfrage nach vor allem Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie an der bereits vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Bebauung westlich und südlich des Plangebiets. Diese Bauweise sowie die Gliederung der Siedlungsstruktur werden nun östlich und

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 16

nördlich der bestehenden Bebauung ergänzt und fortgeführt. Da in der Vergangenheit angrenzend an den Südwesten des Plangebiets auch teilweise größere Baukörper realisiert wurden, sind auch im Spöttfeld in diesem Bereich etwas größere Volumina denkbar, um einen städtebaulichen Zusammenhang herzustellen. Diese dominieren auch den Straßenraum, der südlich an die Herbolzheimer Straße anschließt, wohingegen der nördliche Anschluss eher von Doppelhäusern geprägt wird. Auf diese Weise entstehen innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Straßenräume und Identitäten. Der bestehende Grünstreifen entlang der Herbolzheimer Straße soll zum Erhalt der Baumbestände, als Eingrünung des Plangebietes und im Sinne einer grünen Ortseinfahrt bestehen bleiben.

Der städtebauliche Entwurf sieht als Bebauung 58 Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 499 m²), 32 Doppelhaushälften (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 258 m²) und 17 Einzelhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 659 m²) vor. Entsprechend der Festsetzungen zu den maximalen Zahlen der Wohneinheiten je Wohngebäude wären demnach bis zu 199 Wohneinheiten realisierbar.



Städtebaulicher Entwurf

Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets knüpft im Westen zweifach an die bestehende Herbolzheimer Straße an. Der nördliche Anschluss weist einen Querschnitt von 8,10 m (6 m Straße, 2,10 m Gehweg) auf, der südliche Anschluss hat einen Straßenraum von 10,10 m (2,10 m Gehweg, 6 m Straße, 2 m Längsparker). Diese beiden Anschlüsse stellen die Haupteerschließung des Spöttfeldes dar und führen als Ringerschließung im südöstlichen Geltungsbereich auf einem kleinen Quartiersplatz zu-

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 16

sammen. Von beiden Erschließungssträngen führen wiederum Stich- und Henkelerschließungen in Richtung Südwesten ab. Auf diese Weise können zahlreiche Grundstücke idealerweise von Norden erschlossen werden. Von der nördlichen Haupterschließungsachse verläuft eine weitere Ringerschließung in Richtung Norden, um die nördlichen Bereiche des Baugebietes zu erschließen. Um auch dort Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum zu generieren, wurde auch dieser Bereich mit einer kleinen Platzsituation akzentuiert. Auch die Henkelerschließungen erhalten im rückwärtigen Bereich zur Schaffung von Spiel-, Grün- und Stellplatzräumen Aufweitungen.

Durch die Ausgestaltung einer größeren Ringerschließung mit daran anknüpfenden Stichstraßen und Henkeln, um auch die zweiten und dritten Reihen der Wohnbebauung zu erschließen, kann das Plangebiet verkehrstechnisch äußerst effizient und flächensparend erschlossen werden. Dass die Stiche und Henkel verkehrsberuhigt ausgebildet werden sollen, trägt zur Verkehrssicherheit bei. Die Notwendigkeit, das Gebiet verkehrstechnisch an die im Südwesten befindliche Ringstraße anzuschließen wurde aufgrund der untergeordneten Wegeverbindungen, die von der Ringstraße ausgehen, nicht gesehen.

Zur baurechtlichen Sicherung eines naturnahen Spielplatzes wurden die in östlicher Nachbarschaft befindliche Grünfläche sowie deren Anbindung an das Spöttfeld in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. An dieser Stelle sind neben Spielgeräten auch ein Bolzplatz sowie mehrere Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten geplant. Vor allem aufgrund der landschaftlichen Lage wird diese Fläche einen hohen Erholungs- und Freizeitwert erzielen und einen wesentlichen Mehrwert für die Gemeinde darstellen.

2.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Untersuchungen der Firma Zink Ing. aus Teningen kamen zu dem Ergebnis, dass auf den privaten Grundstücken nicht versickert werden kann. Dementsprechend ist eine zentrale Versickerungsanlage vorzusehen. Es fanden bereits intensive Abstimmungen mit dem Amt für Wasserwirtschaft im Landratsamt Emmendingen statt.

Für das Neubaugebiet „Spöttfeld“ 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. Im Bereich der Straße „Im Vogelsang“ erfolgt der Anschluss des Neubaugebietes an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Rheinhausen.

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.

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



Ausschnitt Entwässerungskonzept mit Versickerungsanlagen (VA1 und VA 2)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gemeinde Rheinhausen stehen derzeit keine freien Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Um bauwilligen Einwohnern Rheinhausens wieder die Möglichkeit einzuräumen in der eigenen Gemeinde zu bauen, soll das Neubaugebiet vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Als Art der baulichen Nutzung werden daher Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt, die sich nach dem Maß der baulichen Nutzung unterscheiden (s.u.). Die Planung sieht neben der Schaffung von Baurecht für ortstypische, dörflich angepasste Bauweisen mit einer kleinteilig gegliederten Siedlungsstruktur (WA 1) auch etwas größere Einzelhäuser im südwestlichen Plangebiet vor (WA 2 und WA 3).

Für alle drei Baugebiete sind die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Ausnahmen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht genehmigungsfähig. 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

Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Wohngebiete unterscheidet sich in Abhängigkeit von der beabsichtigten Bebauung. Während für alle Baugebiete die gleiche Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wird, unterscheiden sich die Maßzahlen für die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH max.) sowie der Vollgeschosse bei den Baugebieten.

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise ist für alle Wohngebiete für die Grundflächenzahl die Obergrenze nach BauNVO von 0,4 festgesetzt. Weil die Gemeinde Rheinhausen im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung auf eine flächensparende Bauweise Wert legt, bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl nicht hinter der zulässigen Obergrenze zurück. 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.

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung für die drei Baugebiete gesondert begründet.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser als Bautypologie vorgesehen. Weil sich das Neubaugebiet städtebaulich in den umgebenden 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 ein höhere bauliche Dichte, um dem immensen Druck gerecht zu werden. So sind im WA 1 Gebäudehöhen bis zu 11,50 m zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind Pultdächer nur bis 6,50 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 2m (Pultdächer) bzw. 3 m (Flachdächer).

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Auch für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die geringen Wohnbauflächen möglichst effizient und flächensparend zu nutzen. Im Hinblick auf die etwas voluminösere Bebauung, welche unmittelbar im Süden und Südwesten angrenzt, sollen im WA 2 verpflichtend drei Vollgeschosse zu realisieren sein. Dementsprechend sind auch mehr Wohneinheiten unterzubringen (s.a. 3.8). Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen leiten sich aus den Bestandsbebauungen in der Umgebung ab. Da dort bereits etwas größere Gebäude realisiert wurden, sind im südwestlichen Planbereich auch teilweise höhere Gebäude bis zu 14 m zulässig.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 16

Analog zu den Festsetzungen im WA 1 verhalten sich auch im WA 2 die Bestimmungen zu Flach- und Pultdächern.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 umfasst lediglich drei Bauplätze im Südwesten des Plangebiets. Aus Rücksicht auf ein bereits bebautes Bestandsgrundstück in der Ringstraße, welches solare Energie bezieht, sollen in diesem Bereich nur geringere Gebäudehöhen bis zu maximal 11,5 m realisierbar sein, um Verschattungen der Solaranlagen zu vermeiden. Da diese Form der Energiegewinnung seitens der Gemeinde Rheinhausen ausdrücklich befürwortet wird (s.a. 4.1), wird das WA 3 in diesem Bereich mit einer niedrigeren Gebäudehöhe als das WA 2 festgesetzt. Die zulässigen Dachformen (Flach-, Pult- und Zeltdach) sichern eine effiziente Ausnutzung. Dadurch, dass wie auch im WA 2 ebenso im WA 3 drei Vollgeschosse verpflichtend auszuführen sind, kann dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

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 das Neubaugebiet abzubilden, wird daher für das WA 1 eine offene Bauweise festgesetzt in der ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im Bereich des WA 2 und des WA 3 wird ebenfalls die offene Bauweise mit einem Grenzabstand gewählt. Hier können durch die vorgegebenen Baufenster, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, auch etwas größere Gebäudekörper in Form von Einzelhäusern entstehen.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gemeinde Rheinhausen beabsichtigt eine Entwicklung, die sich zwar nahe am städtebaulichen Entwurf orientiert, aber den Bauherren dennoch Freiheiten einräumt. Die festgesetzten Baufenster sichern in Zusammenhang mit allen übrigen Festsetzungen die Umsetzung der städtebaulichen Leitidee (s.a. 2.1).

Von Überschreitungsmöglichkeiten wurde aufgrund der großzügigen Baufenster abgesehen.

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.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 16

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 auch 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 WA 1 auf maximal 2 je Einzelhaus bzw. 1 je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzungen sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze. Um teilweise auch dichtere Wohnformen anzubieten, können in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 jeweils bis zu 3 WE je Wohngebäude untergebracht werden. Aufgrund dessen, dass in diesem Bereich auch größere Bauvolumina realisiert werden können, erscheinen 3 WE je Wohngebäude angemessen.

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 0,50 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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzehaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen werden im Umweltbericht näher erläutert werden.

3.11 Lärmschutz

Durch das Büro Heine+Jud aus Stuttgart wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Bebauungsplanaufstellung vorgelegt. In der vorliegenden Stellungnahme wurden die Immissionen durch den Straßenverkehr ermittelt und beurteilt.

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 16

Die Ergebnisse für den Verkehrslärm liegen vor und wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Konkret wurden unter anderem Lärmpegelbereiche festgesetzt, die einen passiven Schallschutz herstellen. Im Gutachten wurde auch die Überlegung angestellt, durch eine aktive Schallschutzmaßnahme, also eine Lärmschutzwand entlang der Herbolzheimer Straße, einen Schutz vor den Verkehrsemissionen zu gewährleisten. Dies soll jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt werden. Die Lärmschutzwand hätte durch die Barrierewirkung negative gestalterische und funktionale Auswirkungen, die, auch im Hinblick auf die entstehenden Kosten, nicht im Verhältnis zum erzielbaren Schallschutz stehen. Das Ortsbild würde erheblich beeinträchtigt werden.

Da die „Zumutbarkeitsschwelle“ teilweise überschritten wird, sind in bestimmten Bereichen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen. Hierfür werden entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Im vorliegenden Fall erreicht der Beurteilungspegel, hervorgerufen durch den Straßenverkehr der Herbolzheimer Straße im nordöstlichen Teil des Plangebiets Pegelwerte über 50 dB(A). Unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der geplanten Bebauung ist auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite mit geringeren Pegeln nachts zu rechnen. Dies kann im Einzelfall geprüft werden, ob auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Terrassen, sind ebenfalls schutzbedürftig. Gemäß einschlägiger Literatur ist eine sinnvolle Nutzung ab einem Dauerschallpegel von über 62 dB(A) tags nicht mehr gegeben. Im vorliegenden Fall betrifft dies mögliche Außenwohnbereiche des nordöstlichen Teils bzw. der ersten Baureihe des Plangebiets. Werden Außenwohnbereiche in den betroffenen Bereichen vorgesehen, so kommen Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Verglasungen an den Balkonen oder die Errichtung von Wintergärten o.Ä. in Frage. Die entstehenden Gebäudkörper im Plangebiet werden die dahinterliegenden (Außenwohnbereiche) abschirmen. Die durch die Gebäudestellung entstehenden „ruhigen“ Bereiche ermöglicht die Anordnung von Außenwohnbereichen an lärmabgewandten Fassadenseiten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich eng an denen der Bebauungspläne „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ sowie „Rebbürgerfeld IIIa“ um ein einheitliches Gesamtbild zu entwickeln. Dachformen, die im angrenzenden Gebiet bereits durch Be-

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 16

freiungen zusätzlich genehmigt wurden, werden in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden wurden 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.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform und -neigung, zugelassen.

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 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 2.2 erläutert.

4.3 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.

5 UMWELTBELANGE

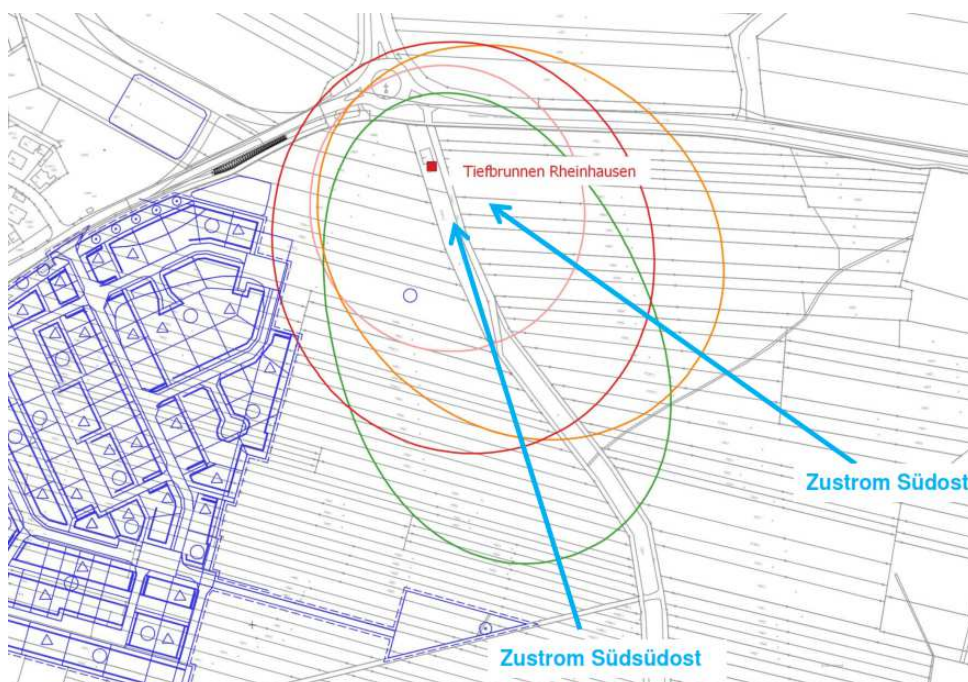
Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro FLA Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zunächst ein „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 NEUABGRENZUNG WASSERSCHUTZGEBIET

Im Nordosten des Baugebietes befindet sich der Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Rheinhausen (Tiefbrunnen (Br.) Rheinhausen). Das bestehende, ursprünglich abgegrenzte Wasserschutzgebiet ist zu klein und entspricht nicht mehr den Richtlinien zum Schutz des Grundwasservorkommens. Aus diesem Grund ist eine Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes erforderlich. Diese steht im Detail zwar noch aus, im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Spöttfeld“ kann jedoch auch die 50-Tage-Linie herangezogen werden, um seriöse Aussagen über das voraussichtliche Ausmaß des Wasserschutzgebietes der Zone II zu treffen („worst-case-Betrachtung“). Anhand der Beurteilung der bisher vorliegenden Daten zu den geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen wurden seitens des Büros HydroGeo Dr. Heinz aus Lauf Aquiferparameter festgelegt, mit denen unterschiedliche Variantenberechnungen zur potenziellen Ausdehnung der 50-Tage-Linie um den Brunnen Rheinhausen durchgeführt wurden (s. Abb. u.). Eine erweiterte Überprüfung des Pumpversuchs von 1961 unter Berücksichtigung der Brunnenabsenkungen gibt Hinweise darauf, dass die Transmissivität um den Faktor 2-8 höher liegen könnte. Dies würde auch mit den regionalen Angaben zur Durchlässigkeit der Rheinkiese in Übereinstimmung stehen. Unter diesen Rahmenbedingungen läge die 50-Tage-Linie deutlich außerhalb des Baugebietes. Insofern steht die Abgrenzung des Bebauungsplans Spöttfeld dem voraussichtlichen Wasserschutzgebiet Zone II nicht entgegen.

Der vorliegende Bericht bewertet das Versickerungsbecken, welches unmittelbar nördlich an das Baugebiet angrenzt (s.a. 2.2) jedoch kritisch. Um den besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz hier Rechnung zu tragen, werden die Versickerungsbecken mit einem Havarieschieber ausgestattet. Des Weiteren wird die Sohle der Versickerungsbecken mit einer Schicht aus carbonathaltigem Sand ausgestattet. Erfahrungsgemäß weist diese Schicht gute Bedingungen für den Rückhalt von Schadstoffen auf.



Darstellung der Ausdehnung der berechneten 50-Tage-Linien (Varianten)

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

7 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Da die Gemeinde Rheinhausen vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und die Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des wohnbaulichen Drucks auf die Gemeinde sowie der günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen, sind diese in diesem Fall entbehrlich. Auch der Flächennutzungsplan sieht diesen Bereich als Wohnbaufläche vor. Um zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und den Wohnbauflächen eine gewisse Distanz herzustellen, werden im Bebauungsplan in den Übergangsbereichen 3 m bis 5 m breite private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

8 BODENORDNUNG

Alle Grundstücke wurden durch die Gemeinde erworben. Somit wird keine gesetzliche Umlegung erforderlich. Die Grundstücksneubildungen werden über Fortführungsnachweise umgesetzt.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 47.233 m ²
Verkehrsfläche	ca. 12.657 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 3.839 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.781 m ²

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs **ca. 65.510 m²**

10 KOSTEN

Nach Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Gemeinde zuständig für die Erschließungsplanung (Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau, Beleuchtung etc.), deren Umsetzung und abschließend für die Grundstücksvermarktung und den Verkauf der Grundstücke.

Die Kosten für die Erschließungsplanung wurden im Rahmen einer Grobkostenschätzung ermittelt und werden sich auf insgesamt ca. 6.075.000 € brutto belaufen.

Gemeinde Rheinhausen, den

Bürgermeister
Dr. Louis

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser