

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Verfahrensablauf	4
1.6	Wohnbauflächenbedarf	5
<b>2</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
2.1	Städtebau und verkehrliche Erschließung	5
2.2	Nutzungen	6
2.3	Ver- und Entsorgungskonzept	7
2.3.1	Trink- und Brauchwasser	7
2.3.2	Niederschlagswasser	7
2.3.3	Löschwasserversorgung	8
2.3.4	Energieversorgung	8
2.4	Lärmschutz	9
2.5	Abfallentsorgung	9
2.6	Archäologische Untersuchungen	10
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Höhenlage der Straße	12
3.4	Bauweise	12
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche	12
3.6	Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze	12
3.7	Nebenanlagen	13
3.8	Anzahl der Wohnungen	13
3.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	13
3.10	Grünordnerische Festsetzungen	13
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>15</b>
4.1	Dächer	15
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	15
4.3	Einfriedungen	16
4.4	Außenantennen	16
4.5	Niederspannungsfreileitungen	16
4.6	Stellplatzverpflichtung	16
4.7	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	16
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / SPRITZMITTELABDRIFT</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>17</b>

**BEGRÜNDUNG**

---

8	KOSTEN.....	17
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	17

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

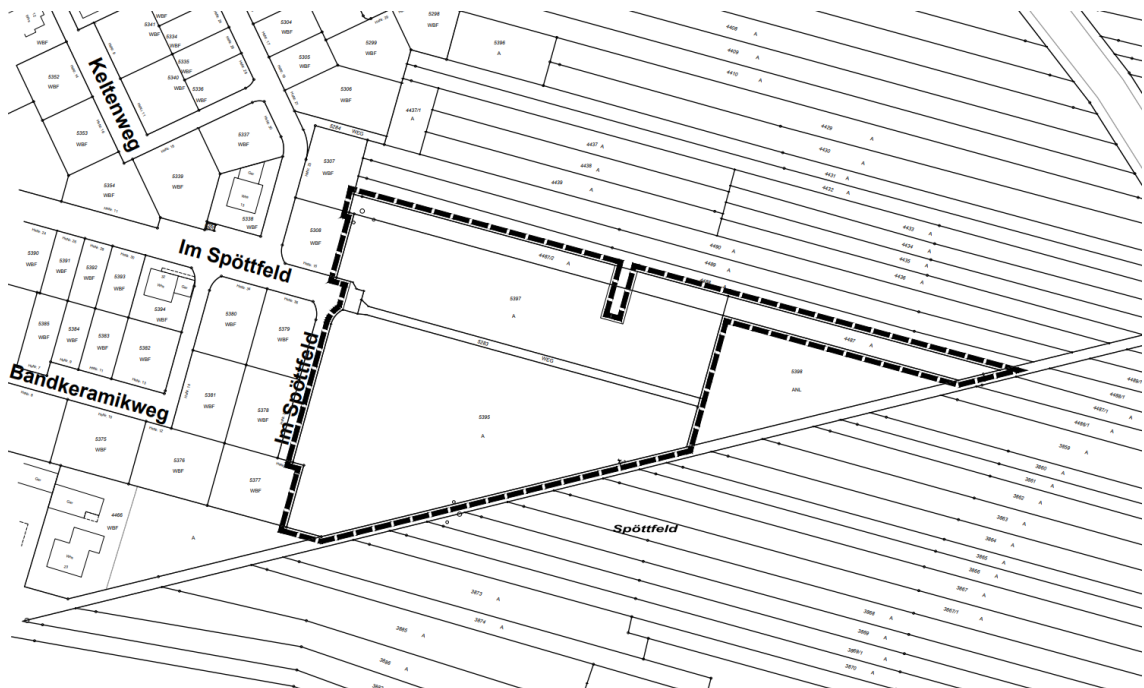
Die Gemeinde Rheinhausen ist ein gefragter Wohnstandort. Es stehen jedoch nach wie vor nur wenige Bauplätze für zahlreichen Anfragen von Bauwilligen zur Verfügung. So befinden sich die vorhandenen Baulücken in Privatbesitz befinden und in der Regel nicht als Baufläche zur Verfügung stehen. Und auch die im Zuge des Bebauungsplans „Spöttfeld“ entstandenen 107 Bauplätze sind bereits verkauft und somit ebenfalls nicht mehr verfügbar. Eine Bebauung des Plangebiets „Hauptstraße 85“ ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse in absehbarer Zeit unrealistisch. Ziel ist vielmehr die Sicherstellung der Zugänglichkeit zum Bürgerzentrum durch Freihaltung einer Trasse von Westen her. Eine Bebauung des Alten Schulareals wird von dem privaten Investor weiterhin angestrebt. Aufgrund der schwierigen Marktsituation im Baugewerbe ist jedoch mittelfristig nur eine Bebauung von ca. 35 Prozent der Flächen realistisch. Aus diesem Grund plant die Gemeinde eine Baugebietserweiterung vom Spöttfeld Richtung Osten. Der Bebauungsplan „Spöttfeld II“ knüpft dabei an die bestehende Bebauung an und stellt einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Kinderspielplatz her. Die Planung verfolgt dabei folgende Ziele:

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

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (rd. 1,23 ha) befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



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

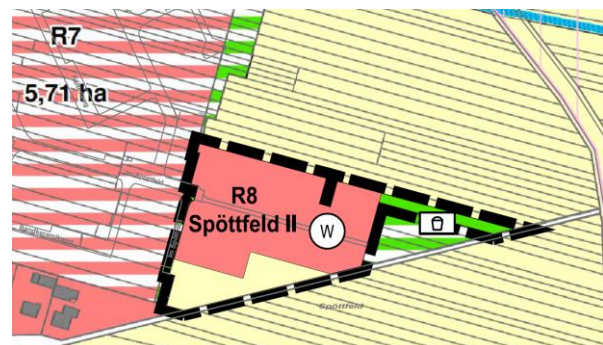
Im Norden wird es von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Grünfläche des geplanten Kinderspielplatzes, im Süden von der Gartenstraße als landwirtschaftlicher Weg und im Westen von der Wohnbebauung des Baugebiets „Spöttfeld“ begrenzt. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit Grünflächen mit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

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kenzingen – Herbolzheim stellt für die betroffenen Flächen zum Großteil eine geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Der nördlichste Streifen ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, musste dieser punktuell geändert werden. Dafür wurde ein eigenständiges zweistufiges Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Die Erstellung des Bebauungsplans wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt. Der am 11.06.2024 durch die Verbandsversammlung des GVV Kenzingen-Herbolzheim gefasste Feststellungsbeschluss der zugehörigen 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans muss allerdings aufgrund eines formellen Fehlers erneut durchgeführt werden. Die für die erneute Beschlussfassung erforderliche Sitzung ist für den **09.09.2024** geplant, sodass die notwendige Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erwarten ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Kenzingen (o. M.)



Deckblatt zur 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes (o. M.)

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans wird die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Fläche noch als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen.

### 1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

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

### 1.5 Verfahrensablauf

Die Bebauungsaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung.

27.09.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Spöttfeld II“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB mit Scoping.
09.10.2023 bis 10.11.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 06.10.2023 mit Frist bis 10.11.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Scoping
17.07.2024	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, trifft eine Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan „Spöttfeld II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **1.6 Wohnbauflächenbedarf**

Der Wohnbauflächenbedarf wurde ausführlich im Rahmen der FNP-Änderung behandelt. Darauf wird verwiesen.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau und verkehrliche Erschließung**

Ziel der Baugebietserweiterung ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum. Aus diesem Grund sollen auch vor allem Doppelhäuser realisiert werden. Ergänzt werden diese durch zwei Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten und zwei größere Einzelhäuser, die Platz für bis zu drei Wohneinheiten bieten. Der städtebauliche Entwurf sieht als Bebauung demzufolge 20 Doppelhaushälften mit bis zu zwei Wohneinheiten, zwei Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten und zwei Einzelhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten vor. Entsprechend der Festsetzungen zu den maximalen Zahlen der Wohneinheiten je Wohngebäude wären somit bis zu 50 Wohneinheiten realisierbar. Die Gebietserweiterung stellt zudem einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten öffentlichen Kinderspielplatz dar.

Die Erschließung wird über die bereits im BPL „Spöttfeld“ vorgesehene, in West-Ost Richtung verlaufende Wegeachse sowie davon abzweigende Erschließungswege erfolgen. Richtung Süden wird dabei das bereits im Baugebiet „Spöttfeld“ angewandte Prinzip der verkehrsberuhigten Ringschließung gewählt, um im rückwärtigen Bereich

Aufweitungen für Spiel-, Grün- und Stellplatzräume zu schaffen. Gleichzeitig ermöglichen die „Henkel“ eine Befahrung von Müllfahrzeugen, sodass in diesem Bereich keine Wendemanöver notwendig werden. Dies wird lediglich im Osten des Plangebiets notwendig sein, da die Haupterschließungsachse am Kinderspielplatz endet und kein Anschluss an das im Süden vorhandene (landwirtschaftliche) Wegenetz vorgesehen ist. Der vorgesehene Erschließungsstich in nördlicher Richtung ist jedoch breit und tief genug, um einem Müllfahrzeug das Wenden mit einem einmaligen Vor- und Zurücksetzen zu ermöglichen. Da es sich bei diesem Stich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, ist die Befahrbarkeit der Fläche gesichert. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen.



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

## 2.2 Nutzungen

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



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

## **2.3 Ver- und Entsorgungskonzept**

### **2.3.1 Trink- und Brauchwasser**

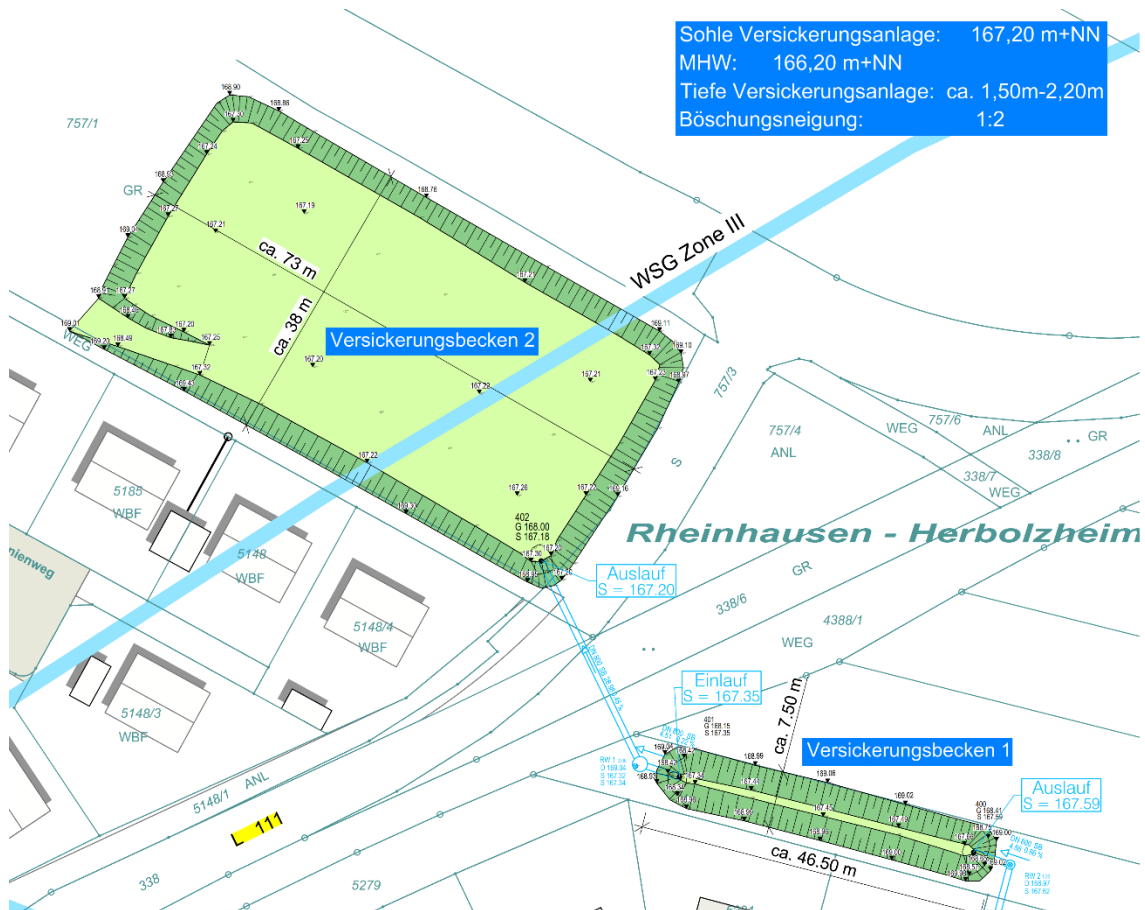
Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im westlich angrenzenden Wohngebiet „Spöttfeld“. Die Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung ist nach gegenwärtigem Stand den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend dauerhaft gewährleistet.

### **2.3.2 Niederschlagswasser**

Die Untersuchungen der Firma Zink Ing. aus Teningen kamen zu dem Ergebnis, dass auf den privaten Grundstücken nicht versickert werden kann. Dementsprechend wurde bereits eine zentrale Versickerungsanlage im Zuge des Bebauungsplans „Spöttfeld“ (in Kraft getreten am 23.11.2018) hergestellt. Es fanden hierzu intensive Abstimmungen mit dem Amt für Wasserwirtschaft im Landratsamt Emmendingen statt. Diese zentrale, öffentliche Versickerungsanlage soll nun auch genutzt werden, um das im Baugebiet „Spöttfeld II“ anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrswege und privaten Grundstücke zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung erfolgt über einen Regenwasserkanal.

Die Versickerungsanlage wurde bereits im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Spöttfeld I“ auch für die Einleitung weiterer Niederschlagsabflüsse aus einer Erweiterung (Baugebiet „Spöttfeld II“) dimensioniert. Im Ergebnis einer erneuten Überprüfung konnte festgestellt werden, dass sie wie geplant in der Lage ist, die Oberflächenabflüsse der Baugebiete „Spöttfeld I“ und „Spöttfeld II“ zu versickern. Die Zielvorgabe von einem Einstau von 0,60 m bei einem 5-jährigen Regenereignis (bei Erschließung der Erweiterung) gemäß den damaligen Antragsunterlagen für die Erschließung des Baugebiets „Spöttfeld I“ wurden eingehalten. Das Baugebiet wurde somit bei der damaligen Erschließungsplanung berücksichtigt. Das 100-jährige Regenereignis kann ebenfalls schadlos in der Anlage versickert werden. Der Einstau beträgt hierbei ca. 1,10 m, wobei die Muldentiefe min. 1,50 m beträgt.

Für die Neubauvorhaben gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung über die Regenwasserhausanschlussleitung, die mit einem Hausanschlusskontrollschacht auf dem Grundstück zu versehen sind, in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten ist. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind auf den Grundstücken nicht gestattet.



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

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

Die kanaltechnische Erschließung wird im Trennsystem vorgesehen. Das häusliche Abwasser wird über einen Hausanschlusskontrollschacht auf dem Grundstück und der Hausanschlussleitung dem im öffentlichen Verkehrsraum geplanten Schmutzwasserkanal zugeleitet.

### 2.3.3 Löschwasserversorgung

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

### 2.3.4 Energieversorgung

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



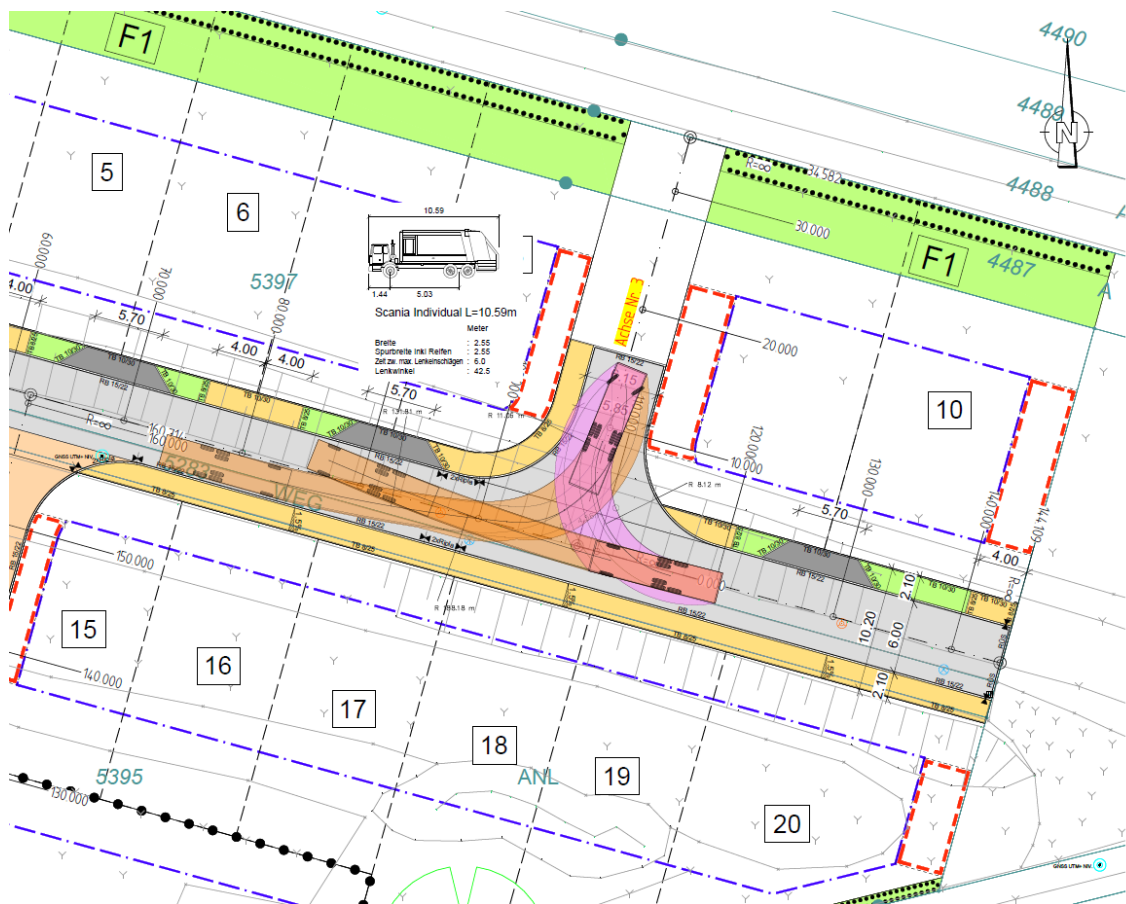
## **2.4 Lärmschutz**

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

Im bestehenden Gutachten wurde das Verkehrsaufkommen, welches aufgrund der Erschließung des Gebiets „Spöttfeld“ zu erwarten war, zugrunde gelegt. Die Erschließung des Plangebiets „Spöttfeld II“ erfolgt über die nördlich verlaufende Straße. Da die Straße „Im Spöttfeld“ keinen Durchgang zur südöstlich verlaufenden „Gartenstraße“ hat, ist davon auszugehen, dass lediglich der Erschließungsverkehr des Plangebiets auf dieses einwirkt. Die Schalltechnische Untersuchung vom 24.08.2022 führt diesbezüglich aus, dass keine Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber den Emissionen des Straßenverkehrs erforderlich werden. Auch ist aufgrund der zu erwartenden Beurteilungspegel nicht davon auszugehen, dass ein gesonderter Schutz der Außenwohnbereiche oder eine Berücksichtigung von Lüftungsanlagen, für die dem Schlaf dienenden Räume erforderlich wird. Die Geräuschimmissionen durch den unmittelbar östlich an das Plangebiet „Spöttfeld II“ angrenzenden Kinderspielplatz werden nicht weiter betrachtet, da Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und ihren Außenspielflächen oder vergleichbaren Einrichtungen grundsätzlich lärmschutzrechtlich privilegiert zu behandeln sind. Im Plangebiet „Spöttfeld II“ ist demzufolge mit keinen erhöhten Ansprüchen gegenüber dem Schallschutz zu rechnen.

## **2.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung (Müll) ist gesichert und wird durch das Entsorgungsunternehmen Remondis aus Freiburg sichergestellt. Die Einfahrt in das Gebiet erfolgt aus westlicher Richtung über die Bestandsstraße „Im Spöttfeld“. Die südlich der Haupteinschließung befindlichen Wohngebäude können von den Müllfahrzeugen problemlos angefahren werden, da durch die geplante Ringerschließung keine Wendemanöver notwendig sind. Die Haupteinschließungsstraße in östliche Richtung endet in einer Sackgasse. Hier ist es für ein Müllfahrzeug unter nur einmaligem Zurücksetzen möglich, ein Wendemanöver durchzuführen. Die aufgrund des geplanten Straßensystems notwendige Rangierbewegung wurde anhand entsprechender Schleppkurven für ein 3-Achsiges Müllfahrzeug geprüft und als machbar verifiziert. Das Ergebnis ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Lageplan – Schleppkurve 3-achsiges Müllfahrzeug (Quelle: Zink Ingenieure, Stand 08/2022 | o. M.)

Die Straßen werden für die Belastungsklasse Bk 1,0 nach RStO 2012 hergestellt und sind somit für die Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die Fahrbahn ist zudem mit einem nur geringen Straßengefälle in einer Breite von 6,0 bzw. 5,5 m für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw ausgelegt. Schwellen und Engstellen sind nicht geplant.

## 2.6 Archäologische Untersuchungen

Durch das Regierungspräsidium Freiburg wurden im Zeitraum vom 17.10.2022 bis 26.10.2022 archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Bei der Untersuchung wurden keine wesentlichen Funde getätigt, die eine weitergehende Untersuchung notwendig machen würden.

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, um den zu erwartenden Besucherverkehr zu vermeiden und die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung zu stärken. Anlagen für sportlichen Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und

Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportlichen Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann und daher nicht zulässig sind.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

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.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorliegenden Planung und in Anlehnung an den Orientierungswert in §17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Damit wird der Baubauungsplan einer angemessenen Bebauung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht. Gleichzeitig bleibt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätsvollen Freiräumen möglich.

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

In beiden Baugebieten beziehen sich die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen auf die im Plan festgesetzte Straßenhöhe. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführung der Straße um bis zu 20 cm nach oben oder unten abweichen kann, sodass sich die Gebäudehöhe in Bezug auf die realisierte Straßenhöhe leicht verändern kann. Von einer Festsetzung in Bezug auf die realisierte Straßenhöhe wurde abgesehen, da es denkbar ist, dass Bauanträge vor Herstellung der Straße eingereicht bzw. vorbereitet werden sollen.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 1

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 sind entlang der HAUPTerschließung Doppelhäuser als Bautypologie vorgesehen, entlang der „Henkelerschließung“ zwei Einzelhäuser. Weil sich das Neubaugebiet städtebaulich in den westlich angrenzenden Siedlungsbestand einfügen soll, leiten sich die hierfür erforderlichen Maßzahlen im Wesentlichen aus der für Rheinhausen üblichen Bebauung ab, was die Festsetzung von zwei herzustellenden Vollgeschossen begründet. Des Weiteren kann so sichergestellt werden, dass keine bungalowartigen Bauten entstehen können, womit sowohl dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch einem harmonischen Ortsgefüge Rechnung getragen wird. Auch die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich einerseits am typischen Ortsbild der Gemeinde, ermöglichen andererseits auch eine höhere bauliche Dichte, um dem immensen Druck gerecht zu werden. So sind im WA 1 bei steilen Dachneigungen von 30 bis 45 Grad Gebäudehöhen bis zu 11,5 m zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind Flachdächer nur bis 6,5 m; Pultdächer nur bis 7,5 m zulässig, um nicht allzu hohe Wandhöhen zu ermöglichen. Eingeräumt werden Gebäuden mit Flach- und Pultdächern jedoch Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Gebäudehöhen zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 2,0 m (Pultdächer) bzw. 3,0 m (Flachdächer).

### 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 für diese beiden Grundstücke angestrebte Einzelhausbebauung, sind im WA 2 im Sinne einer flächensparenden Bauweise verpflichtend drei Vollgeschosse zu realisieren. Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen leiten sich daraus ab, sodass Gebäudehöhen bis zu 14 m zulässig sind. Analog zu den Festsetzungen im WA 1 verhalten sich auch im WA 2 die Bestimmungen zu Flach- und Pultdächern.

### **3.3 Höhenlage der Straße**

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

### **3.4 Bauweise**

Für die Gemeinde Rheinhausen ist die offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit einem Grenzabstand ortsbildprägend. Um diese Bauweise des Siedlungsbestands planungsrechtlich auch für die geplante Siedlungserweiterung abzubilden und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird daher im WA 1 entlang der Haupterschließungsstraße eine offene Bauweise festgesetzt, in der ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind. Im Bereich der „Henkeler-schließung“ im WA 1 sind zwei Einzelhäuser zulässig, um eine lockere Struktur zu gewährleisten.

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

### **3.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Für die Baugrenzen können im Baugenehmigungsverfahren Überschreitungsmöglichkeiten durch untergeordnete Bauteile wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sowie untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen zugelassen werden, da diese der städtebaulichen Ordnung des Gebiets nicht entgegenstehen.

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

### **3.6 Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze**

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

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

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

### **3.7 Nebenanlagen**

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> 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 Wohngebäude, d.h. Doppelhaushälfte oder Einzelhaus, begrenzt. Diese Festsetzungen ermöglicht für eine entsprechende Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Gleiches gilt für das Allgemeine Wohngebiet WA 2. In diesem können jeweils bis zu 3 WE je Wohngebäude untergebracht werden.

### **3.9 Abgrabungen und Aufschüttungen**

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

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

### **3.10 Grünordnerische Festsetzungen**

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

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

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

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass eine Gründung, die unter den mittleren Hochwasserstand (MHW) eingreift, nicht zulässig ist, um nicht in den natürlichen Grundwasserspiegel einzugreifen. Ausnahmen, wie z. B. Aufzugsunterfahrten, können im Benehmen mit der zuständigen Fachbehörde erteilt werden und erfordern

eine wasserrechtliche Erlaubnis. Die Untergeschosse müssen dabei bis zum höchsten gemessenen Wasserspiegel (HHW) wasserdicht und auftriebssicher gegen drückendes Wasser, z. B. als sogenannte weiße Wanne ausgebildet werden. Weiße Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Alle Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 15° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Eine Dachbegrünung trägt sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bietet aber auch zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen und stellt eine optisch ansprechende und positive Gestaltung der Dächer dar. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Auf eine Gründachpflicht wird jedoch aus folgenden Gründen verzichtet: Gemäß DWA-M-102 Teil 4 gilt es den Wasserhaushaltbilanznachweis zu führen. Ziel soll es sein, die Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen (Abweichung 10 Prozentpunkte). Der Referenzzustand wurde in diesem Fall mit dem hydrogeologischen Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde ermittelt. Für den bebauten Zustand wurden drei Szenarien betrachtet, da im Bebauungsplan keine generelle Gründachpflicht vorgesehen ist. Jedoch besteht bei Herstellung eines Dachs von 0° bis 15° die Forderung nach einer Dachbegrünung. Es können jedoch auch steiler geneigte Dächer ohne Dachbegrünung hergestellt werden.

- Das **Szenario „Ohne Gründach“** stellt somit die Variante dar sollten lediglich Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 15 ° ohne Begrünung hergestellt werden. Dies ist sehr unwahrscheinlich, da zumeist die Garagen mit Flachdächern ausgeführt werden und somit begrünt werden würden. Der Vollständigkeit wegen sollte dieses Szenario aber ebenfalls betrachtet werden.
- Das **Szenario „Gründach-a“** stellt die anteilige Begrünung der Dächer dar, sofern 1/3 aller Dächer begrünt werden. Die Verdunstungsrate verschlechtert sich hierbei um ca. 40 % im Vergleich zum Referenzzustand. Zusätzlich ist im Bebauungsplan gefordert, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen ist. Überschlägig ergeben sich somit rund 28 Baumpflanzungen, welche gemäß DWA-A 102-4 einen gleichwertigen Effekt auf die Verdunstung vorzuweisen haben wie eine intensive Dachbegrünung .
- Das **Szenario „Gründach-v“** stellt die vollständige Begrünung aller Dächer dar, sprich bei Forderung einer Gründachpflicht. Im Vergleich zum vorherigen Szenario verbessert sich die Verdunstungsrate hierbei um lediglich 5 %, sodass die derzeitigen Maßnahmen nahezu gleichwertig anzusehen sind.

Durch die im Bestand anstehenden undurchlässigen Auenlehme ist der Grundwasserneubildungsanteil im Bestandszustand recht gering. Durch die Versickerung der Niederschlagswasserabflüsse in einer Versickerungsanlage, die für das Baugebiet „Spöttfeld I“ (und „Spöttfeld II“) errichtet wurde, erhöht sich der Grundwasserneubildungsanteil im Gegensatz zum Bestand erheblich ca. 50 %. Durch die Herstellung der zentralen Versickerungsanlage wäre der Nachweis somit nicht eingehalten (+/- 10 % Abweichung). Die Erhöhung der Grundwasserneubildung ist jedoch positiv im Rahmen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu bewerten. Der direkte Abfluss nimmt entsprechend ab und verringert sich im Vergleich zum Bestandszustand um 10 %. Folglich ist nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde der Wasserbilanznachweis unter Betrachtung des „Gründach-a“ erbracht. Die Abweichung zum Szenario mit vollständiger Dachbegrünung liegt bei lediglich 5 %.

Wie bereits im vorangegangenen Absatz erwähnt, wird im Sinne des Wasserhaushaltsbilanznachweises und des Artenschutzes festgesetzt, dass pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten und bei Abgang oder Fällung gleichwertig zu ersetzen ist. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt.

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

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

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

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

Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachaufbauten erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Dachaufbauten sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten.

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

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

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

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

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

#### **4.3 Einfriedungen**

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

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

#### **4.4 Außenantennen**

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

#### **4.5 Niederspannungsfreileitungen**

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

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

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

#### **4.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

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

### **5 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er wurde durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Bioplan, Dr. Martin Borschert aus Bühl / Freiburg erstellt.

### **6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / SPRITZMITTELABDRIFT**

Bei der Abstandsbemessung und -abwägung ist zwischen den gesetzlichen Vorgaben und darüberhinausgehenden Empfehlungen zu unterscheiden. Letztere können



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

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

## **7 BODENORDNUNG**

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

## **8 KOSTEN**

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

## **9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,84 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,22 ha
Private Grünfläche	ca. 0,10 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,07 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1,23 ha</b>

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.

Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Rheinhausen, den

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister