

**INHALT**

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

## 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

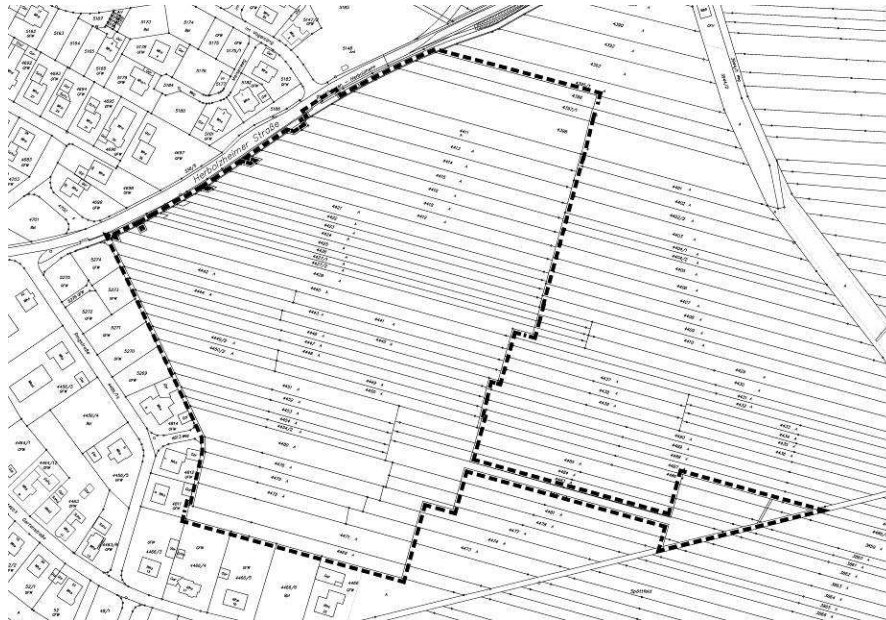
### 1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte, ca. 6,53 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.

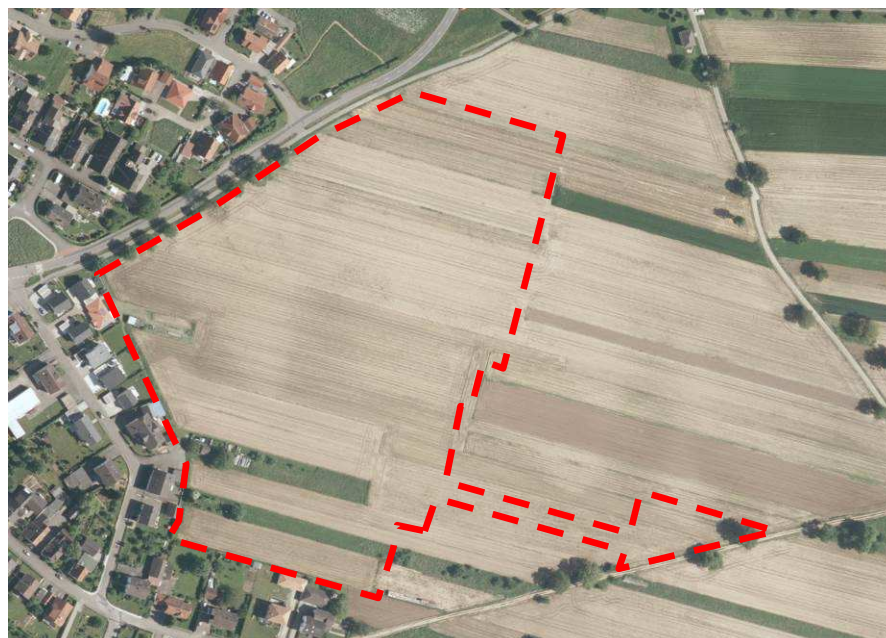
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 4472, 4475, 4476, 4480, 4454/2, 4454, 4453, 2252, 4451, 4450, 4450/2, 4449, 4449/2, 4448, 4447, 4446, 4445, 4444, 4443, 4442, 4442, 4440, 4425, 4424, 4423, 4422, 4421, 4419, 4418, 4416, 4415, 4414, 4413, 4411 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 4469, 4471, 4473, 4474, 4477, 4478, 4481,

4482, 4483, 4484, 4485, 4486, 4428, 4427/2, 4427/1, 4426, 4398, 4397/1, 4396  
4388/1.

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



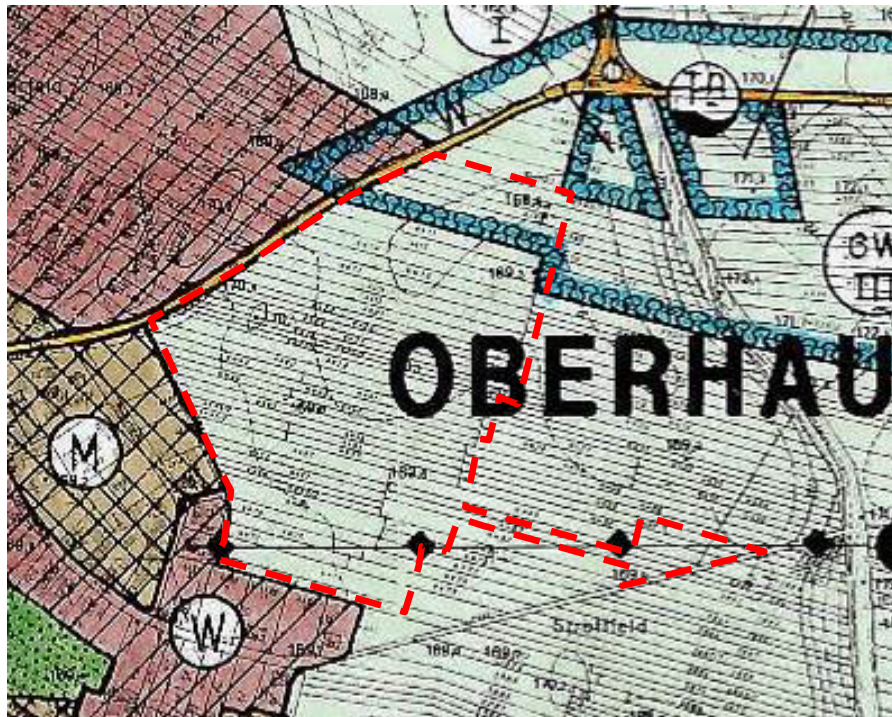
*Lage des Plangebiets im Katasterauszug*



*Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2017)*

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim wurde am 30.01.2003 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt. In diesem wird das Spöttfeld als landwirtschaftliche Fläche dargestellt:



Ausschnitt des Flächennutzungsplans von 2003 mit Darstellung des Geltungsbereichs

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan mehrfach punktuell für Bereiche der verschiedenen Gemeinden geändert. Für den Bereich zwischen Ober- und Niederhausen wurden aufgrund der Entwicklung einer neuen, gemeinsamen Ortsmitte für Rheinhausen mehrere Änderungen durchgeführt.



Ausschnitt aus dem aktuellen, geänderten Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (rote Linie: Digitalisierung besitzt keine Rechtswirksamkeit)

## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 12

Der Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Der Bebauungsplan „Spöttfeld“ wird aus den neu vorgegebenen Darstellungen dieser Fortschreibung entwickelt werden können. Dieser stellt das Spöttfeld als geplante Wohnbau- und Grünfläche dar. Der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzte Bereich des Plangebiets wird mit geringfügigen Abweichungen aus dem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Gebiet entwickelt. Von den in der Flächennutzungsplanfortschreibung dargestellten Grünflächen im nördlichen und nordöstlichen Plangebiet sollen ca. 4.500 m<sup>2</sup> wohnbaulich genutzt werden, um der Gemeinde auch zukunftsblickend wohnbauliche Entwicklungen in östliche Richtung offenzuhalten. Etwa 940 m<sup>2</sup> der dargestellten Wohnbauflächen bleiben landwirtschaftliche Flächen.

Auf dem als Grünfläche dargestellten Teilbereich des Flächennutzungsplans wird auf Bebauungsplanebene eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Grünstreifen im Nordwesten, angrenzend an die Herbolzheimer Straße, wird als solcher auch im Bebauungsplan festgesetzt.

### 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:

|   |  |
|---|--|
| ____.____.____  | Aufstellungsbeschluss  |
| ____.____.____  | Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  |
| Schreiben vom<br>____.____.____ mit Frist bis<br>zum ____.____.____ | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB  |
| ____.____.____ -<br>____.____.____                                  | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage  |
| ____.____.____  | 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. |
| ____.____.____ -<br>____.____.____                                  | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit)  |
| Schreiben vom<br>____.____.____ mit Frist<br>bis zum ____.____.____ | Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB   |
| ____.____.____  | 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 nördlich der bestehenden Bebauung ergänzt und fortgeführt. 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 59 Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 538 m<sup>2</sup>), 48 Doppelhaushälften (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 280 m<sup>2</sup>) und 8 Einzelhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 694 m<sup>2</sup>) vor. Entsprechend der Festsetzungen zu den maximalen Zahlen der Wohneinheiten je Wohngebäude wären demnach bis zu 190 Wohneinheiten realisierbar.



*Städtebaulicher Entwurf*

Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets knüpft im Westen zweifach an die bestehende Herbolzheimer Straße an. Diese beiden Anschlüsse stellen mit Längsparkmöglichkeiten und einem Straßenquerschnitt von jeweils 8 m die Haupteerschließung des Spöttfeldes dar und führen als Ringerschließung im südöstlichen Geltungsbereich auf einem kleinen Quartiersplatz zusammen. 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 Haupteerschließungsachse 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.

Eine präzise straßenbauliche Ingenieursplanung wird in den Offenlageentwurf eingearbeitet.

## **2.2 Ver- und Entsorgungskonzept**

Erste Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass auf den privaten Grundstücken nicht versickert werden kann. Dementsprechend ist eine zentrale Versickerungsanlage vorzusehen. Es finden bereits intensive Abstimmungen mit dem Amt für Wasserwirtschaft im Landratsamt Emmendingen statt. Das konkrete Konzept wird zur Offenlage vorgelegt.

### **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 und WA 2) 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).

Für beide 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 und WA 2

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

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise ist für beide 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 beiden 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 Vollgeschossen begründet. Die noch festzusetzenden maximalen Trauf- und Gebäudehöhen werden zur Offenlage begründet.

#### 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, soll im WA 2 die Möglichkeit eröffnet werden, drei Vollgeschosse zu realisieren und dementsprechend auch mehr Wohneinheiten unterzubringen (s.a. 3.7). Die noch festzusetzenden maximalen Trauf- und Gebäudehöhen werden zur Offenlage begründet.

### **3.3 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 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.

### **3.4 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.

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

Zur Freihaltung des Straßenraumes und im Sinne der städtebaulichen Ordnung sowie des Orts- und Erscheinungsbildes müssen Garagen und Carports Mindestabstände von 5 m bzw. 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

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.

### **3.6 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.

### **3.7 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 im allgemeinen Wohngebiet WA 2 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.

### **3.8 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.

### **3.9 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, die im Scopingpapier näher erläutert werden.

## **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 Befreiungen zusätzlich genehmigt wurden, werden in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden wurden variable Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult-, und Zeltdach) mit verschiedenen Dachneigungen festgesetzt: Sattel- und Walmdächer dürfen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° ausgestaltet sein, Pultdächer mit einer Neigung von 6° bis 45° und Zeltdächer mit einer Neigung von 6° bis 22°. Diese Dachformen und -neigungen entsprechen den im Ort typischen Bauformen. Nebengebäude dürfen zusätzlich zu den genannten Dachformen auch als Flachdach gebaut werden, sofern diese begrünt werden. Im Falle der Begrünung muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

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**

*Wird zur Offenlage ergänzt.*

### **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 wird 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 Grün-

## BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

ordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zunächst ein „Scoping“ durchgeführt.

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

### 6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

*Wird zur Offenlage ergänzt.*

### 7 BODENORDNUNG

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

### 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 50.613 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche         | ca. 10.364 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 3.950 m <sup>2</sup>  |
| Private Grünfläche     | ca. 560 m <sup>2</sup>    |

**Fläche des räumlichen Geltungsbereichs** **ca. 65.487 m<sup>2</sup>**

### 9 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 genauen Kosten für die Erschließungsplanung werden zur Offenlage ermittelt.

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)

Bürgermeister  
Dr. Louis

Planverfasser