



Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan "Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt 1. Änderung nach § 13a BauGB"

**Satzung
24.07.2023**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de



Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan "Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt 1. Änderung nach § 13a BauGB"

Satzung
24.07.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de

07AUR19057

Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt, 1. Änderung nach § 13a BauGB“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger/ IV. Bauabschnitt, 1. Änderung nach § 13a BauGB“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhe ist die mittlere Höhe der an den Straßenkörper anschließenden Grundstücksgrenzen, bzw. deren Grenzpunkte.

Überschreitungen der HbA max. sind zulässig durch:

- Brüstungen und Geländer bis 1,10 m.
- Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,50 m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind.
- Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) hinausragen und mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind. Schornsteine für Blockheizkraftwerke dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2,00 m überschreiten. Der Abstand vom Randabschluss des Daches ist ebenfalls einzuhalten.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die geplante Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO – ausgenommen Einrichtungen für öffentliche Parkflächen und öffentliche Beleuchtungsanlagen – sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme auf den Baugrundstücken zugelassen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Gesimse und Dachvorsprünge über Baugrenzen, kann als Ausnahme bis zu maximal 1,5 m zugelassen werden. *Gleiches gilt für Vorbauten, wie Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen mit der Maßgabe, dass sie nicht breiter als 5 m sein dürfen.*

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen kann bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Die Abstandsbestimmungen der LBO sind zu beachten.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

1.6.1 Maßnahme: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Um eine Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudewohnenden Fledermausarten zu vermeiden, sollen Gebäudeabriss im Winter erfolgen. Ein Abriss von Gebäuden in den Sommermonaten ist möglich, sofern durch einen Fachgutachter bestätigt wurde, dass die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von Fledermäusen und Brutvögeln unbesiedelt sind.

1.6.2 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.6.3 Maßnahme: Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke darf insgesamt 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.4 Maßnahme: Beleuchtung

Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder LED - Licht.

1.7 Befestigte Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

1.8.1 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein Baum pro Grundstück nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

Zulässig für Hauptgebäude sind Sattel und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 45°, Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°, *sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25°.*

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 1/4 der Dachfläche) sind auch Verglasungen und Metalldeckungen zulässig.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Nebengebäude können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden.

Unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind bis maximal 50 % der Dachlänge zulässig. Dachgauben sind in Form von Satteldach-, Schleppdach- und Flachdachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m.
- Der obere Abschluss der Dachgauben muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

Dachgauben und Zwerchhäuser können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

2.3 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Leistungsstätte ist eine Werbeanlage bis maximal 1 m² Fläche zulässig.

Die Anbringung muss an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite erfolgen. Zum Ortsrand ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 1,00 m zulässig.

Einfriedungen in Form massiver Mauern sind an den Grundstücksgrenzen zum Außenbereich unzulässig. Ausgenommen sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,25 m.

An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen der LBauO sowie des Nachbarrechtsgesetzes.

2.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteinrichtungen kommen in Frage:

- Versickerungs- und Rückhaltemulden,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- Begrünte Dächer

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu ist Ziffer „3.8 Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung“ der Hinweise zu beachten.

2.7 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen werden als unzulässig festgesetzt.

Anhang Empfehlungsliste

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzia	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Buchsbaum**	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster**	Ligustrum
Spiere	Spiraea
Eibe*	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball*	Viburnum opulus

Klettergehölze

Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.
Blauregen**	Wisteria sinensis

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

*schwach giftig bis giftig

** giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rastatt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rastatt unverzüglich zu verständigen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaueingleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in den Unterlagen mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

1. Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
2. Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rastatt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Rastatt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand, Flugsandsediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

3.7 Kommunalabwasser

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Au am Rhein ist zu beachten.

3.8 Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasser-durchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorhergehende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Blei, Kupfer, Zink) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Hinweise zu Zisternen:

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden.
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

3.9 Ausführung der Pflanzungen

Für die Ausführung der Pflanzungen empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

3.10 Schadensvermeidung an Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln und Gasleitungen sollen die Baufirmen Lagepläne der Energieversorgungssysteme einholen.

3.11 Gehölze und Saatgut

Da die Flurstücke Nr. 6140 und 6141 an die freie Natur und z.T. auch an das Landschaftsschutzgebiet „Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten“ grenzen, müssen Gehölze und Saatgut gemäß § 40 (4) BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet 4.2 „Oberrheingraben“ bzw. dem Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ stammen.

3.12 Artenschutz

Der Schutz von Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Artenschutzes ist jederzeit sicherzustellen.

Mögliche Auswirkungen müssen vor einem Eingriff genauer betrachtet und ggf. erforderliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

3.13 Bodenschutz

Zur Minimierung baubedingter Auswirkungen und um einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, sind die folgenden generellen Hinweise zu berücksichtigen:

- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern.
- Die Umlagerung von Bodenmaterial ist so durchzuführen, dass Verdichtungen durch verlässste Böden und ungeeignetes Gerät möglichst vermieden werden.
- Material, das nicht wieder eingebaut werden kann, ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Um den Mutterboden sinnvoll zu nutzen, sollte er für die Herstellung von Grünflächen auf den Baugrundstücken genutzt werden. Im Baugebiet nicht benötigter Mutterboden sollte außerhalb des Neubaugebietes als Mutterboden verwendet werden.

3.14 Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindestens 96 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (§ 2 LBOAVO & VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

3.15 Abfallwirtschaftsbetrieb

Um Erschließungsstraßen mit Abfallsammelfahrzeugen (ASF) befahren zu können, müssen bei Anlage dieser, folgende Vorgaben bzw. Standards eingehalten werden:

- Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (Fahrzeugbreite 2,55 m zuzüglich 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Falls im Bereich des Planabschnittes für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag der Gehweg nicht genügend Platz bietet um die Abfallbehälter/ -container behinderungs- und gefahrungsfrei bereitstellen zu können, sind Standplätze in Verlängerung des Gehwegrandes mit festem Untergrund und verkehrssicheren Zugang, auf dem die Behälter/Container leicht zu bewegen sind, einzurichten.

Sollte die Ringerschließung der Benzstraße in einer ersten Bauphase noch nicht vollständig gebaut, sondern als Stichstraße errichtet werden, kann dieser Bereich mit Abfallsammelfahrzeugen nur angefahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage für das Wenden von Drei-Achs-Müllfahrzeugen am Ende der Stichstraße vorhanden ist. Die Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein. Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit Abfallsammelfahrzeugen erfolgt nicht. Ist die Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, insbesondere weil die oben beschriebenen Vorgaben bzw. Standards nicht erfüllt werden, sind die Müllbehälter von den Anschlusspflichtigen an einer für die ASF erreichbaren Stelle bereitzustellen. Die Einrichtung ebener, befestigter und ausreichend bemessener öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze ist in solchen Fällen erforderlich.

3.16 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn seitens der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür geschaffen sind (Straßenbau).

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

*Netze BW GmbH
Meisterhausstr. 11
74613 Öhringen*

Tel. (07941)932-449

Fax. (07941)932-366

Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

3.17 Gasleitungen

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die

Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN

Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de

Tel. Nr : 07243 3427-272

rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Dies dient zur Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen. Gleiches gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. **keine** Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen **muss** dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von **2,50 m** zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

3.18 DIN-Normen

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden DIN-Normen und Regelwerke können während den **Öff-**nungszeiten beim Bauamt in der Hauptstraße 5, 76474 Au am Rhein, eingesehen werden.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.23 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Au am Rhein, den 01.08.23


.....
(Bürgermeisterin, Veronika Laukart)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 04.08.23 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.23 in Kraft.

Au am Rhein, den 01.08.23


.....
(Bürgermeisterin, Veronika Laukart)

