

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Rheingarten"

### der Gemeinde Schwanau, OT Nonnenweier (Ortenaukreis)

### als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird zeichnerisch durch ein Deckblatt für die Flst.Nrn. 187/1, 188/1 und 188/2 nördlich des Tulpenwegs sowie Flst.Nr. 192 westlich der Straße "Im Rheingarten" geändert.

Die Bebauungsvorschriften werden nur für den Änderungsbereich geändert.

Hinweis:

Zur besseren Übersicht werden die geänderten Festsetzungen, die sich aus der 5. Änderung ergeben, gelb markiert.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhe (s. Eintrag Deckblatt – "Zeichnerischer Teil").

1.2 Die max. Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Steildach (A: DN 30° - 48°) 4,30 m, bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (B: DN 10° – 30°) 6,80 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen ab OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird bis Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

### 2 Bauweise

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

2.1 Als Bauweise wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

2.2 In den Nutzungszonen 1 und 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.



### 3 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

### 4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Firstrichtungen erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil". Sofern keine Firstrichtung vorgegeben ist, ist diese frei wählbar.

### 5 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 entfällt

### 6 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind pro Gebäude max. 4 Wohneinheiten zulässig.

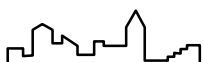
### 7 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- 7.1 Die Planfläche wird nach derzeitiger Einschätzung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis >HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des "Rheins" überflutet würden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

- 7.2 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen müssen bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung von Hochwasserschäden dienen.



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

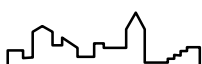
### **8.1 Überprüfung durch einen Biologen (Flst.Nr. 192)**

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen (insbesondere Vögel und Fledermäuse) ist vor Beginn der Rodungsarbeiten eine Überprüfung eines möglichen Vorkommens durch einen Biologen durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Tierarten durchzuführen.

### **8.2 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung**

Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung der Vegetation inklusive der Bäume, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen.

Die Rodungsarbeiten sind zum Schutz von Fledermäusen außerhalb ihrer Aktivitätszeit, also von November bis Februar durchzuführen. Dabei ist eine, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei aufeinanderfolgenden Frostnächten.



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge insgesamt um max. 4,00 m voneinander abweichen.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im "Zeichn. Teil" festgesetzt, wobei differenziert wird für Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 4,30 m und Steildach (hier gilt die Dachneigung A: 30° - 48°) sowie für Gebäude mit einer max. Wandhöhe von 6,80 m und flachgeneigtem Dach (hier gilt die Dachneigung (B: 10° - 30°).

Freiburg, den 04.06.2018 LIF-ba  
26.09.2018 LIF-ta

Schwanau, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER   
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Brucker, Bürgermeister

 137Sch04.doc

