

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zur 6. 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. 175, 181, 183, 184 und 2841 südlich des Tulpenwegs sowie westlich der Straße "Im Rheingarten" geändert.

Die Bebauungsvorschriften werden nur für den Änderungsbereich geändert.

Hinweis:

Zur besseren Übersicht werden die geänderten Festsetzungen, die sich gegenüber 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 festgesetzter Bezugspunkt bis Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

Für die Flst.-Nrn. 181, 183 u. 2841 gilt der Bezugspunkt 1 mit 155,10 m ü.NN, für die Flst.-Nrn. 175 u. 184 gilt der Bezugspunkt 2 mit 155,30 m ü.NN.

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 der Nutzungszone 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 Firstrichtung ist 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 Das Flst.Nr. 175 wäre nach derzeitigem Stand bei einem HQ₁₀₀ überschwemmt. Durch die Ertüchtigung des Schutterentlastungskanals wird das Grundstück nur bei einem HQ_{extrem} überflutet.

7.2 Das Planungsgebiet wird nach derzeitiger Einschätzung bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) 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.



7.3 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)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 28.04.2020 durchzuführen.

8.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

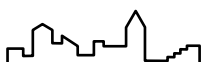
Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden, in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchgeführt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen oder einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

8.2 Überprüfung durch einen Biologen bei Baumaßnahmen im Dachstuhl bestehender Gebäude

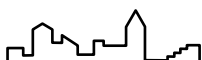
Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen (insbesondere Vögel und Fledermäuse) ist vor Beginn von Baumaßnahmen im Dachstuhl bestehender Gebäude eine Überprüfung eines möglichen Vorkommens durch einen Biologen durchzuführen. Ggf. sind entsprechende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



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°).



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Freiburg, den 29.04.2020 LIF-ta-ba
07.08.2020 LIF-FEU-ba

Schwanau, den



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

.....
Planer

.....
Brucker, Bürgermeister

📄 120Sch04.doc

