

Fertigung: .....

Anlage:.....1 .....

Blatt:.....1 - 4 .....

## **SATZUNG**

### **der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)**

### **über die Aufstellung der**

### **Einbeziehungssatzung "Muckenschopfer Straße" im Stadtteil Memprechtshofen**

#### **Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

---

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am ..... die Einbeziehungssatzung "Muckenschopfer Straße" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259).

#### **§ 1 Gegenstand der Einbeziehungssatzung**

Durch Erlass dieser Einbeziehungssatzung wird die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung östlich der Muckenschopfer Straße in Rheinau-Memprechtshofen festgelegt.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 307 gemäß den Festsetzungen im Lageplan.

### § 3 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

a) Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

1. Lageplan M. 1 : 500 i.d.F.v. 16.12.2020

b) Beigefügt dieser Einbeziehungssatzung sind:

1. Begründung i.d.F.v. 16.12.2020

2. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag i.d.F.v. 02.09.2020

3. Artenschutzrechtliche Bewertung  
Büro Spang.Fischer.Natzschka, Wiesloch i.d.F.v. August 2020

4. Übersichtsplan M. 1 : 5.000

### § 4 Ergänzende Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften nach § 9 BauGB:

1. Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Satzungsbereich wird die vordere und rückwärtige Baugrenze gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe - WH (Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung) wird mit 6,00 m festgesetzt, gemessen ab Oberkante der Erschließungsstraße.

2.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe - FH (gemessen in der Senkrechten) wird mit 8,80 m festgesetzt, gemessen ab Oberkante der Erschließungsstraße.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände oder den Luftraum ausstrahlen.

Hierzu ist der Einsatz einer nach oben abgeschirmten schwachen LED-Beleuchtung auf den Grundstücken mit möglichst großem Abstand zum Offenland notwendig. Empfohlen wird die Verwendung von warmweißen LEDs.

4. Dachbegrünung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Dachflächen bis zu 6° Neigung sind zu begrünen.
5. Dachformen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Zulässig für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer.
6. Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen  
(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)  
Den nicht innerhalb der Einbeziehungssatzung ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung entstehen, wird die Anlage einer Streuobstwiese auf Flst. Nr. 307, die eine ökologische Aufwertungsmaßnahme darstellt, zugeordnet.  
Auf dem Flst. Nr. 307, das bisher als Ackerfläche bewirtschaftet wurde, sind angrenzend an die Eingriffsfläche mindestens 292 m<sup>2</sup> als Wiese mit autochthonem Saatgut anzusäen und zu unterhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.  
Im Bereich der Ausgleichsfläche sind mindestens 3 Obstbäume regional- bzw. ortstypischer Sorten anzupflanzen und zu unterhalten. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

## § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

**§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: \_\_\_\_\_

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den .....

.....

Michael Welsche, Bürgermeister

 128Sat04.doc