

Fertigung:

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 3

SATZUNG**der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)****über die Aufstellung der****Einbeziehungssatzung "Oberfeldstraße" im Stadtteil Freistett****Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am die Einbeziehungssatzung "Oberfeldstraße"

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

§ 1 Gegenstand der Einbeziehungssatzung

Durch Erlass dieser Einbeziehungssatzung wird die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung längs der Oberfeldstraße in Rheinau-Freistett festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flst.Nr. 5657 gemäß den Festsetzungen im Lageplan.

§ 3 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

a) Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

- | | | |
|-------------|------------|---------------------|
| 1. Lageplan | M. 1 : 500 | i.d.F.v. 27.10.2021 |
|-------------|------------|---------------------|

b) Beigefügt dieser Einbeziehungssatzung sind:

- | | | |
|--|--------------|---------------------|
| 1. Begründung | | i.d.F.v. 27.10.2021 |
| 2. Umweltbericht | | |
| erstellt von Spang.Fischer.Natschka, Walldorf | | i.d.F.v. Nov. 2020 |
| 3. Artenschutzrechtliche Bewertung | | |
| mit Bestandsplan Brutvögel | | |
| erstellt von Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf | | i.d.F.v. Nov. 2020 |
| 4. Übersichtsplan | M. 1 : 5.000 | |

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richten sich nach § 34 BauGB.
Einschränkend werden Festsetzungen gemäß § 5 dieser Satzung getroffen.

§ 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Baugrenze

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die vordere, westliche und rückwärtige Baugrenze gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

2. Wandhöhe - WH

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die max. zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Dachaufkantung) wird festgesetzt mit 136,50 m+NN.

3. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

3.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Durch das Vorhaben ergibt sich im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden ein Kompensationsbedarf von 5.883 Ökopunkten. Die Kompensation kann durch folgende Maßnahme erfolgen:

→ Anlage von Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte: In der Verlängerung des Vorhabenbereiches auf Flurstück Nr. 5657 wird auf mindestens 453 m² ein Streuobstbestand mit heimischen Obstbaumarten auf Fettwiese mittlerer Standorte (45.40 auf 33.41) angelegt.

§ 6 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. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

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

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans 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

152Sat05.doc