



Stadt Rheinau
Stadtteil Rheinbischofsheim

Ergänzungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Altrheinstraße II“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
ohne Umweltbericht

Entwurf in der Fassung vom 12.11.2021

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Begründung

Habitatpotenzialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Ergänzungssatzung „Altrheinstraße II“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019, in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

hat der Gemeinderat der Stadt Rheinau am **xx.xx.2022** die Ergänzungssatzung „Altrheinstraße II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Altrheinstraße II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung vom 02.11.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. der Ergänzungssatzung „Altrheinstraße II“ mit den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom **xx.xx.2022**
2. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom **xx.xx.2022**

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der Ergänzungssatzung „Altrheinstraße II“ vom **xx.xx.2022**
2. Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, IUS Weibel & Ness, November 2021
3. Übersichtskarte (ohne Maßstab)

§ 3 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung werden aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB zusätzlich zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist als Höhe über NN in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bei Wohngebäuden ist auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Wohngebäude dürfen eine max. Firsthöhe von 8,60 m nicht überschreiten.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Platzeintrag festgesetzt.



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. In diesem von Bebauung freizuhaltenden Bereich sind nur Stellplätze zulässig.

Die maximale Traufhöhe für Garagen und Nebenanlagen beträgt 3,00 m.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie der Bewirtschaftung der Grundstücke dienen und einen Rauminhalt von 50 cbm nicht überschreiten.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauzeitenbeschränkung

Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung Europäischer Vogelarten oder die Zerstörung von Gelegen auszuschließen, darf die Rodung der Gehölze nur im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass keine Brutaktivitäten von Vögeln stattfinden.

6.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Um eine hinreichende Verminderung der Lärmeinwirkung auf schutzbedürftige Räume in Gebäuden zu erreichen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

So sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile, die zur Schallquelle (hier zur gewerblichen Nutzung Bäckerei im Osten des Geltungsbereichs) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ auszubilden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.0 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 – Private Grünfläche Gehölzpflanzungen

Auf den privaten Grünflächen am westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand ist zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen und zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ein mind. 3 m breiter Streifen durchgängig zu bepflanzen. Es sind gebiets- und standortheimische Gehölzarten zu pflanzen, die nachweislich aus Vermehrungsgut gebietsheimischer Herkunft stammen.

Pflanzgebot 2 – Obstbaumpflanzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind drei regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Geeignete Sorten sind „Ulmer Polizeiapfel“, „Brettacher“, Boskoop“, „Kaiser Wilhelm“, „Dundenheimer Schätzler“, „Jakob Fischer“ oder „Junkersbirne“.

Alle Baum- und Gehölzpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich der durch die Ergänzungssatzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die in der Habitatpotentialanalyse (IUS, November 2021) beschriebenen Maßnahmen umgesetzt.

Der Ausgleich wird planextern nördlich des Geltungsbereichs „Altrheinstraße II“ durch die Anlage einer Obstwiese auf den Flurstücken 1284 und 1285/1 Gemarkung Rheinau erbracht.

Dazu werden auf der Fläche acht Hochstamm-Obstbäume (Apfel, Birne) gepflanzt. Geeignete Sorten sind „Ulmer Polizeiapfel“, „Brettacher“, Boskoop“, „Kaiser Wilhelm“, „Dundenheimer Schätzler“, „Jakob Fischer“ oder „Junkersbirne“.

Die Obstbäume werden mit einem Pflanzabstand von allseitig mindestens 10 m gepflanzt, z. B. in zwei Reihen mit jeweils vier Bäumen.

Für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung werden aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB zusätzlich zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil und den planungsrechtlichen Festsetzungen die folgenden örtlichen Bauvorschriften getroffen:

1.0 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind Walmdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Bei Satteldächern muss der Neigungswinkel der Dachflächen beidseitig des Firstes gleich sein.

Für Garagen und Carports sind nur begrünte Flachdächer oder Satteldächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 15° und 30° zulässig.

2.0 Anzahl notwendige Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rheinau, den

Der Bürgermeister Michael Welsche

Vermerk über die Rechtskraft der Ergänzungssatzung „Altrheinstraße II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Die Ergänzungssatzung „Altrheinstraße II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht ist durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rheinau, den

Der Bürgermeister Michael Welsche