



Satzung

zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

„Holzhauser Straße“ in Rheinau-Linx

(Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am **xx.xx.2022**

- 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 (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S.313) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S.161/186)

folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Das Gebiet „Holzhauser Straße“, das im Außenbereich liegt, wird gemäß Lageplan vom 16.12.2021 als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

§ 2

Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird durch den nördlichen Teilbereich (ca. 40m) der Außenbereichsgrundstücke Flurstück Nr. 486/2, 487/1, 557 und 558 abgerundet.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Holzhauser Straße“ Rheinau-Linx sind im Lageplan vom 16.12.2021 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Bestandteile

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Lageplan zur Satzung M. 1:500 in der Fassung vom 16.12.2021

Beigefügt sind:

- a) Geltungsbereich M. 1:1.000 in der Fassung vom 11.03.2021
- b) Begründung in der Fassung vom 16.12.2021 einschließlich Anlagen
- c) Artenschutzrechtliche Bewertung
(Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf vom März 2021)
- d) Umweltbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
(Spang.Fischer.Natzschka, Walldorf vom März 2021)

§ 5

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Die überbaubare Fläche ist im Lageplan durch Festlegung einer Baugrenze festgelegt.

5.2 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Bäume (Kronenansatz $\geq 2,50\text{m}$ über Fahrbahnoberkante) sind zulässig.

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Kurvenbereich der Kreisstraße wird im zeichnerischen Teil ein Bereich festgesetzt, in dem keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

5.4 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 6a BauGB im zeichnerischen Teil nachrichtlich als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

Für solche Risikoflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten.

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

V1: Errichtung eines Reptilienschutzzauns westlich des Plangebiets

Vor der baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze bis 10m über den südlichen Plangebietsrand hinaus (ca. 63m) ein Reptilienschutzzaun einzurichten und für den gesamten Zeitraum der Bauarbeiten in Funktion zu halten. Der Reptilienschutzzaun muss mindestens 70 cm hoch sein und ist ca. 20 cm tief in den Boden einzugraben.

V2: Ausführungsbeschränkung bezüglich der Fällung des Walnussbaums

Die Fällung des Walnussbaums innerhalb des Geltungsbereichs darf ausschließlich im Winterhalbjahr (zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres) erfolgen.

5.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz vor der Abdrift von Spritzmitteln ist im zeichnerischen Teil eine Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb dieses 3 m breiten Streifens ist ein zweireihiger Heckenzaun entlang der West- und Südgrenze des Plangebietes anzulegen. Die Reihen sollen versetzt zueinander gepflanzt werden und aus heimischen, standortangepassten Laubsträuchern bestehen, die vorzugsweise aus gebietseigener Herkunft stammen sollen.

§6

Örtliche Bauvorschriften:

Für die Gestaltung auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit der Satzung festgesetzt:

6.1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen auf der West- und Südseite nur auf der dem Plangebiet zugewandten Seite, außerhalb der Grünfläche mit Pflanzgebot, errichtet werden.

6.2 Außenbeleuchtung

Zur generellen Reduzierung von Lichtemissionen ist eine insekten- / fledermausfreundliche Außenbeleuchtung mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV-Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht anzubringen. Die Leuchtkörper sind zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel nach unten auf die notwendigen Nutzflächen ausgerichtet sein sollte. Die Lichtquellen sind nach oben abzuschirmen, um Streulicht zu vermeiden.

§ 7

Eingriff- / Ausgleich - Kompensation

Der Ausgleich für das aktuelle Bauvorhaben wurde mit 22.900 Ökopunkten ermittelt. Zur Kompensation des Defizits ist das Ökopunktekonto der Stadt Rheinau zu belasten.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

Satzung zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil „**Holzhauser Straße**“ in **Rheinau-Linx**

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, xx.xx.2021

Michael Welsche, Bürgermeister