

Stadt Rheinau – Stadtteil Rheinbischofsheim

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Altrheinstraße II“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht
Satzung (Entwurf, erneute Offenlage)

Stand: 04.04.2022

1 / 7

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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), 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 04.04.2022.

§ 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. 5 und Abs. 6 BauNVO

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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Firsthöhe) festgesetzt. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut, der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist als Höhe in Meter über NN in der Planzeichnung festgesetzt.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist durch Planeintrag (hintere Baugrenze nach Norden und Westen) festgesetzt.

4.0 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.

Fledermäuse

Lichtemissionen sind zum Schutz der Fledermäuse zu vermeiden. Es muss auf eine starke und diffuse Beleuchtung sowie kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil verzichtet werden. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen.

5.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 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.

6.0 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.

Dabei sind zwei- bis dreireihige dichte, immergrüne Pflanzen mit einer Höhe von mind. 1,80 m bis 2,50 m als Abschirmhecke zu pflanzen. Es sind gebiets- und standortheimische Gehölzarten zu pflanzen, die nachweislich aus Vermehrungsgut gebietsheimischer Herkunft stammen.

Im PFG 1 ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen bis zur hinteren Baugrenze zulässig, die Abschirmwirkung zur Landwirtschaft übernimmt dann die Garage/Nebenanlage.

Pflanzgebot 2 – Obstbaumpflanzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind drei regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Geeignete Sorten sind „Ulmer Polzeiapfel“, „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.

7.0 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 (Neigung 0-4°) 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 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

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Kiese und Sande der Ortenau-Formation mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Lokal werden diese von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Bei Auftreten von Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

4. Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

5. Erdaushub

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den Baugrundstücken zu verwerten.