



Stadt Rheinau
Stadtteil Rheinbischofsheim

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

Satzung in der Fassung vom 01.07.2022

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Begründung

Habitatpotentialanalyse, 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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, 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 03.08.2022 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 04.04.2022
2. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 04.04.2022

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der Ergänzungssatzung „Altrheinstraße II“ vom 04.04.2022
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 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind bis zur hinteren Baugrenze und innerhalb der für sie ausgewiesenen Begrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

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.

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.

6.0 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.

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.

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.

Resultiert aus der Positionierung der Garage ein Streifen für die Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang Flurstück Nr. 1286, der weder durch eine Garage noch durch den Immissionsschutzstreifen geschützt ist, muss eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

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 neun 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 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 08.08.2022

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 12.08.2022 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rheinau, den 12.08.2022

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.

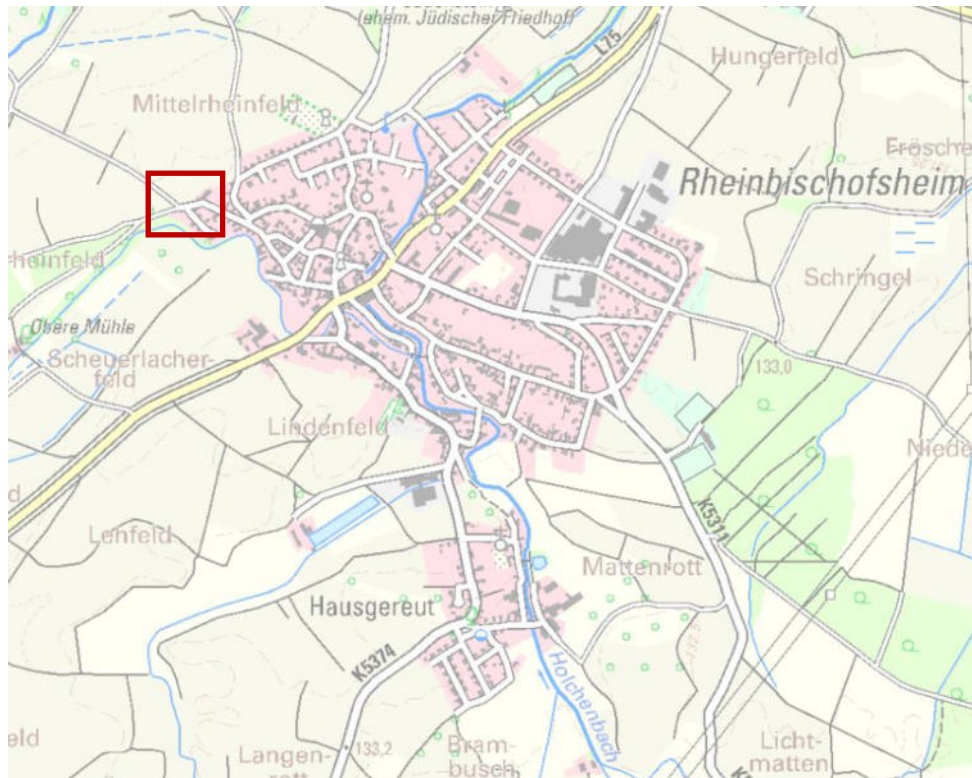
Stadt Rheinau - Stadtteil Rheinbischofsheim

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

Übersichtskarte (Satzung)

Stand: 01.07.2022

Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftfoto (ohne Maßstab)



WA	-
-	-
FH 8.60 m	
WD, SD	15° - 30°

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

FH 8.60 m Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Bezugspunkt als Höhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Gar
St

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
§ 9 Abs. 7 BauGB

Gebäude Bestand

BH
Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen
Angabe in m üNN

Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht

WD	Walmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
SD	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
30°	Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe	
Dachform	Dachneigung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 26.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 5 am 04.02.2022

Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 26.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 5 am 04.02.2022

Auslegung vom 14.02.2022 bis 18.03.2022
Erneute Auslegung vom 16.05.2022 bis 17.06.2022

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.02.2022
erneute Beteiligung vom 16.05.2022

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 03.08.2022

Ausgefertigt:
Rhinau, den 08.08.2022
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 12.08.2022

In Kraft getreten am 12.08.2022

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.

STADTRHEINAU

Stadt Rhinau

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Altrheinstraße II"

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	01.07.2022
Erstellt	KH/DB		
Format	DIN A 2 420 x 594 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	S/01/A	geändert	

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung der Ergänzungssatzung
- 2.0 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Im Stadtteil Rheinbischofsheim der Stadt Rheinau soll auf den Flurstücken Nr. 1284 und 1285/1 ein Wohnhaus und eine Garage errichtet werden.

Direkt angrenzend für das Flurstück Nr. 99/2 wurde im vergangenen Jahr eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt war noch nicht erkennbar, dass es einer weiteren Satzung bedarf, um den Ortsrand in diesem Bereich abschließend zu definieren.

Aus städtebaulicher Sicht macht die erweiterte Arrondierung jedoch insbesondere im Hinblick auf die Bebauung des gegenüberliegenden Gebiets „Großmühlgarten“ Sinn und stellt die abschließende Arrondierung am Ortsrand dar.

Da die nun durch das Vorhaben betroffenen Grundstücke im Außenbereich liegen und auch im Flächennutzungsplan nicht mehr der angrenzenden Mischgebietsfläche zugeordnet werden können, muss erneut Planungsrecht geschaffen werden, um das Vorhaben zu verwirklichen.

Mit Hilfe einer Ergänzungssatzung können diese Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, unabhängig von den Inhalten des Flächennutzungsplans einbezogen werden (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die vorliegende Ergänzungssatzung enthält die notwendigen städtebaulichen Regelungsinhalte, um die zukünftige Nutzung sicherstellen zu können und den Entwicklungsspielraum am Ortsrand zu definieren. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung orientieren sich dabei an der Bebauung in der Umgebung.

Bei den mit Hilfe einer Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen muss es sich um Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Die einzubeziehenden Flächen müssen außerdem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein, so dass aus dem angrenzenden Bereich die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden können. Die Ergänzungssatzung verleiht der bezeichneten Fläche die Qualität als Innenbereichsgrundstück im Sinne des § 34 BauGB.

Weiter sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- 1. Die Abrundung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.*

Die einzubeziehenden Flurstücke sowie die angrenzenden Bereiche sind durch gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit durch einen Neubau und damit die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wird aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll erachtet.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist durch die Ausweisung des Neubaugebiets „Großmühlgarten“ im Süden ohnehin abgeschlossen – weitere Entwicklungsflächen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Insofern rundet die Ergänzungssatzung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ab.

- 2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.*

Städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.4.2 des UVPG (bei einer Größe bis 0,5 ha) von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Da der Geltungsbereich eine Größe von 872 m² hat, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

3. *Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.*

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG). Die genannten Grundstücke einschließlich seines näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf dem genannten Grundstück nicht vorhanden. Das nördlich angrenzende Grundstück wird ausschließlich ackerbaulich bzw. für den Erwerbsgartenbau genutzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 872 m², liegt im Nordwesten des Stadtteils Rheinbischofsheim. Durch die Bebauung wird der zukünftige und abschließende Ortsrand definiert.



Geltungsbereich Ergänzungssatzung „Altrheinstraße II“ - ohne Maßstab

2.0 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt analog zu einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung der Satzung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Um die Belange des Naturschutzes zu prüfen, wurde durch das Büro IUS Weibel & Ness eine Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (November 2021) durchgeführt.

Es wird festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten und die Anforderungen des § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssen die gesetzlichen Rodungszeiten eingehalten werden.

Schutzgut Boden

Bei dem Boden im Geltungsbereich handelt es sich um eine Gley-Parabraunerde auf Niederterrassenschottern. Da der Boden im Zuge der Baumaßnahmen versiegelt bzw. durch gärtnerische Nutzung verdichtet wird, entsteht ein Kompensationsbedarf. Dieser wurde durch das Büro IUS ermittelt und als Externe Ausgleichsmaßnahme in der Ergänzungssatzung festgelegt.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Gehölzbeständen oder anderen Pflanzflächen, eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ist also nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu beurteilen, wurde eine arten- und naturschutzrechtliche Beurteilung erstellt.

Schutzgut Wasser

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden nicht erwartet.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

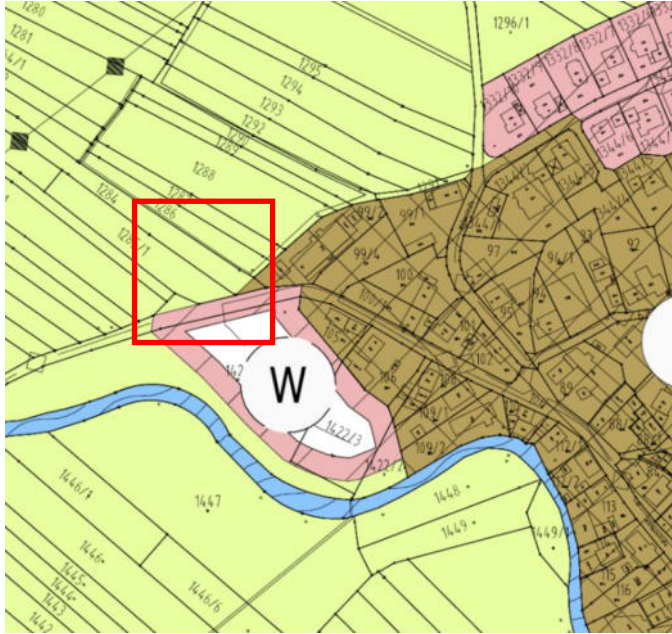
Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten, da die Ergänzungssatzung keine Vorhaben regelt, die Beeinträchtigungen von Menschen (wie zum Beispiel Lärm) verursachen.

Sach- und Kulturgüter

Es befinden sich keine Sach- und Kulturgüter im Regelungsbereich der Einbeziehungssatzung, insofern ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Rheinau, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist das Planungsgebiet der Ergänzungssatzung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird mit Abschluss des Verfahrens der Ergänzungssatzung auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut, grenzt aber im Süden und Osten direkt an vorhandene Bebauung an.

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Rheinbischofsheim.

Bebauung

Im Umfeld des Planungsgebiets herrscht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor, die straßenseitig weitgehend zweigeschossig in Erscheinung treten.

Östlich des Plangebiets befinden sich derzeit zwei Wohnhäuser, mehrere Garagen sowie ein Bäckereibetrieb. Den Gebäuden zugeordnet sind befestigte, überwiegend gepflasterte Hofflächen und Zufahrten. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch angelegt.

Im Süden des durch die Ergänzungssatzung definierten Bereichs befindet sich das Bebauungsplangebiet „Großmühlgarten“ (2007), das mittlerweile komplett bebaut ist. Westlich und nördlich des Planungsgebiets schließt sich die freie Feldflur an.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist durch die Altrheinstraße verkehrlich erschlossen. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über die Altrheinstraße.

4.2 Planungskonzept

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll für das im Außenbereich liegenden des Planungsgebiet Planungsrecht geschaffen und dadurch die konkret geplante Maßnahme zur Wohnnutzung ermöglicht werden.

Nachdem der Geltungsbereich unmittelbar an die Landschaft angrenzt und den nordwestlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim darstellt, kommt dem Areal eine wichtige Funktion hinsichtlich der Ortsbildprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass der vorhandene Ortsrand sowie die dörfliche Charakteristik erhalten bzw. angepasst entwickelt werden kann. Entsprechend erfolgt auch eine Randeingrünung.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird die genaue Definition der zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO so vorgenommen, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich mit der Umgebung des Plangebiets vertragen und im Plangebiet selbst angestrebt sind. So sind nur Wohngebäude zugelassen.

Dagegen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen entsprechen nicht der gewünschten Nutzungsart und vertragen sich städtebaulich nicht mit der Umgebung, die durch Wohnen und nichtstörendes Gewebe geprägt ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird das *Maß der baulichen Nutzung* durch die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Dies ist ausreichend, um das gewünschte Maß an Steuerung der Grundstücksausnutzung zu erreichen. So sind Wohngebäude mit einer Firsthöhe von maximal 8,60 m zulässig.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe üNN (131,48 m üNN), die der Bestandshöhe der Altrheinstraße in Fahrbahnmitte im Bereich der Einfahrt zu Flurstück Nr. 1284 entspricht.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* sind über Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei wird lediglich die hintere Baugrenze in nördlicher und westlicher Richtung definiert, um ein zu starkes Hineinrücken einer Bebauung in den Außenbereich zu verhindern.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind bis zur hinteren Baugrenze und innerhalb der für sie ausgewiesenen Begrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig – die Garage soll an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

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

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung festgesetzt, so muss die Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass keine Brutaktivitäten von Vögeln stattfinden.

Außerdem werden Festsetzungen zu Lichtemissionen aufgenommen, da der Geltungsbereich für Fledermäuse als Jagdhabitat in Frage kommt.

Die direkte Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb (Bäckerei Schmidt GmbH) erfordert die Festsetzung von passivem Schallschutz nach DIN 4109.

Die vorliegende Ergänzungssatzung muss gewährleisten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte ohne zusätzliche Aufwendungen des Bäckereibetriebes eingehalten werden können – Basis für die Betrachtung und die daraus resultierende Festsetzung zum passiven Lärmschutz war das Gutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz, W. Rink, 31.01.2007 für das direkt benachbarte Baugebiet „Großmühlgarten“. Dort wurde eine Überschreitung der zulässigen Werte „nachts“ festgestellt.

Folgerichtig müssen die im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung zu errichtenden Gebäude die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Bäckereibetrieb orientiert sind, entsprechend der DIN 4109 errichten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Das Gutachten wird der vorliegenden Satzung als Anlage beigelegt.

Durch die Festsetzung von *Pflanzgeboten* soll die Gestaltung der Übergänge zur freien Landschaft definiert werden. Außerdem dient das Pflanzgebot am westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand als Immissionsschutzstreifen gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, entsprechend wird die Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke festgesetzt.

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

Im Bereich der Zufahrt zur Garage, die an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll, muss eine geschlossene Einfriedung errichtet werden, sollte ein „ungeschützter“ Streifen entlang des Flurstücks Nr. 1286 entstehen, um die Abschirmwirkung für den Vorgarten zu erreichen. Entlang Flurstück Nr. 992 ist kein Immissionsschutzstreifen notwendig, da dieses Flurstück nicht landwirtschaftlich genutzt wird.

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Neben den Pflanzgeboten ist für die durch das Planungsgebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ein externer Ausgleich notwendig. In der „Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz“ (IUS WEIBEL & NESS, November 2021) sind die Bilanzierung und der externe Ausgleichsbedarf genau beschrieben und verortet.

Der Ausgleich wird planextern, nördlich des Geltungsbereichs „Altrheinstraße II“, durch die Anlage einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 1284 und 1285/1, Gemarkung Rheinau, festgesetzt. Dazu müssen auf der Fläche mindestens neun Hochstamm-Obstbäume (Apfel, Birne) gepflanzt werden.

Auf Anregung des Ortschaftsrats hin wird die Zahl der zu pflanzenden Hochstamm-Obstbäume von acht auf neun Bäume erhöht, da in der Zwischenzeit eine Brombeerhecke zurückgeschnitten wurde und diese Hecke damit in Sachen Ausgleich nicht vollumfänglich auf der Haben-Seite verbucht werden kann.

Mit Anlage einer Streuobstwiese nördlich des Geltungsbereichs wird ein deutlich höherer Biotopwert erzielt und der rechnerische Nachweis der vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht.

Obstwiesen sind charakteristische Bestandteile der dörflichen Kulturlandschaft der Oberrheinebene. Durch die extensive Pflege stellen Obstwiesen einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Sie tragen darüber hinaus als raumgliedernde Elemente zur Aufwertung der Landschaft und ihres Erholungswertes bei.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Da durch das Planungsgebiet der Ortsrand von Rheinbischofsheim vervollständigt wird, ist es notwendig, Festsetzungen zur Dachform zu treffen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Für Wohngebäude sind Walmdächer und Satteldächer mit DN 15-30°. Bei Satteldächern muss die Neigung beidseitig des Firstes gleich sein.

Damit sich die Problematik des ruhenden Verkehrs nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen verlagert, wird die *Anzahl der notwendigen Stellplätze* für Wohngebäude mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

6.0 Umlegung und Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten bei der Umsetzung der Einbeziehungssatzung.

Rheinau, den 08.08.2022



Michael Welsche, Bürgermeister


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser