



STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN

"GROß BAHNWÖRTEL" - 1. ÄNDERUNG

ZEICHNERISCHER TEIL NACH §13a BauGB

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 23.03.2016
AM 01.04.2016

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 11.04.2016
BIS 11.05.2016
AM 01.04.2016

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINAU, DEN 15. Juni 2016

DER BÜRGERMEISTER

08. Juni 2016

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU
ÜBEREINSTIMMT.
RHEINAU, DEN 15. Juni 2016

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG
RHEINAU, DEN

17. Juni 2016

PLAN NR.:

DATUM: 18.05.2016

GEÄNDERT:

PROJ. NR.: 0916119

BEARB.:

ORIGINAL-
MAßSTAB 1 : 5000

1 50 100 150 200

Fertigung:

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 – 2.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über die 1. Änderung

des Bebauungsplans "Groß Bahnwörtel" Stadtteil Freistett

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 08.06.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Groß Bahnwörtel" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

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 15.12.2015 (GBl. S. 1147).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Groß Bahnwörtel“.

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Übersichtsplan (Geltungsbereich) M. 1 : 5.000 i.d.F.v. 18.05.2016
2. Schriftliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 18.05.2016

b) Beigefügt sind:

1. Begründung zur 1. Änderung i.d.F.v. 18.05.2016

§ 3 Inhalt der 1. Änderung

Mit dieser 1. Änderung werden die Möglichkeiten der Dachgestaltung erweitert. Dies erfolgt durch die Änderung der Ziff. 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplans "Groß Bahnwörtel".

Alle weiteren Bestandteile des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften von 2013 werden unverändert übernommen.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Groß Bahnwörtel" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 17.06.2016

.....
Michael Welsche, Bürgermeister



Fertigung:

Anlage:

Blatt: 1

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Groß Bahnwörtel"- 1. Änderung

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Die Dachneigung wird festgelegt mit 0° - 45°.

1.1.2 Flachdächer bis 7 Grad sind zu begrünen, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen. Hiervon kann als Ausnahme nur abgewichen werden, wenn entsprechend der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück die Ökokontobilanzierung gleich ist.

1.1.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Einfriedigungen sind als transparenter Zaun (keine Mauern, ausgenommen Sockelmauern bis 0,30 m Höhe) herzustellen. Einfriedigungen sind durch eine Strauchbepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

2.2 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Lagerflächen etc.

2.3 Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.

Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster) zu versehen.

Rheinau, den 17.06.2016

Michael Welsche, Bürgermeister



Fertigung:

Anlage: 2

Blatt:1 – 2

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes "Groß Bahnwörtel"

der Stadt Rheinau, Stadtteil Freistett (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Grund der Planaufstellung

Im Gewerbegebiet „Groß Bahnwörtel“ ist entsprechend der Ziff. 1.1.2 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass „Flachdächer bis 7° zu begrünen sind, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen.“

Aufgrund von Anfragen bei der Verwaltung wurde festgestellt, dass bei Abweichung von dieser Festsetzung kein Befreiungstatbestand vorliegt.

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Ortenaukreis ist eine Abweichung nur möglich, wenn ausdrücklich in den Festsetzungen eine Ausnahme hiervon zugelassen wird. Es ist deshalb beabsichtigt, die Formulierung der Ziff. 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften wie folgt zu ändern:

„Flachdächer bis 7° sind zu begrünen, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen. Hiervon kann als Ausnahme nur abgewichen werden, wenn entsprechend der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück die Ökokontobilanzierung gleich ist.“

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- es sich um eine Fläche bis weniger als 70.000 m² handelt, die keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Groß Bahnwörtel“ von 2013.

Rhinau, den 17.06.2016

Michael Welsche, Bürgermeister

