



GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Nord I, 4. Änderung“

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nord I, 4. Änderung“

Projekt-Nr.

1975

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

02.06.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04_Begründung

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung 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. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. Nr. 19, S. 439)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Nord I, 4. Änderung“

Fassung zur Offenlage

SATZUNG

Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen



Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften

„Nord I, 4. Änderung“

Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
- den Bebauungsplan „Nord I, 4. Änderung“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nord I, 4. Änderung“
- als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften (xy Seiten) in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) und Anlagen in der Fassung vom tt.mm.20jj.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

(Martin Büchner, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

(Martin Büchner, Bürgermeister)

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

02

Zeichnerischer Teil

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Nord I, 4. Änderung“

Fassung zur Offenlage

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Nord I, 4. Änderung“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1. Art der baulichen Nutzung.....	3
1.1 Reines Wohngebiet.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
3. Bauweise	4
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	4
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	4
6. Zahl der Wohnungen.....	5
7. Verkehrsflächen	5
8. Grünflächen.....	5
9. Hochwasser-Risikogebiet.....	5
10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
11. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	7
1.1. Dachgestaltung.....	7
2. Werbeanlagen.....	8
3. Grundstücksgestaltung	8
3.1. Einfriedungen.....	8
4. Stellplatzverpflichtung.....	8
HINWEISE	9
1. Bauzeitenbeschränkung.....	9
2. Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	9

3. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
4. Hochwasser	9
5. Telekommunikation.....	10
6. Löschwasserversorgung, Rettungswege und Aufstellflächen für Rettungsgeräte.....	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan „Nord I, 4 Änderung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den am 27.04.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Nord I“ sowie den am 23.12.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Nord I, 1. Änderung“ vollumfänglich.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

1.1 Reines Wohngebiet

§ 3 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Traufhöhe (THmax) sowie der Geschossigkeit in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Die Traufhöhe wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt:

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die Höhe von 100m über NN.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

- o = offene Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen und Carports sind in im zeichnerischen Teil entsprechend ausgewiesenen Bereichen (Ga) grundsätzlich zulässig.
- (2) Weiterhin sind Garagen und Carports auf den Baugrundstücken
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster),
 - sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie (Zufahrtsseite) und der rückwärtigen Baugrenze, zulässig,sofern sie in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden.
- (3) An der Einfahrtseite von Garagen ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

6. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Reinen Wohngebiet sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Zweckbestimmung:

Die privaten Grünflächen dienen der häuslichen Gartennutzung und der Begrünung. Sie sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

- (2) Bei Pflanzenmaßnahmen sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

9. Hochwasser-Risikogebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

In dem durch die LUBW als HQextrem eingestuften Bereich sind bauliche Anlagen unterhalb der maximalen Überflutungshöhe nur in hochwasserrisiko-angepasster Bauweise zu errichten.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23b BauGB

- (1) Baufeldräumungen und Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, durchgeführt werden.
- (2) Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpfugenpflaster, Rasengittersteine).
- (3) Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z. B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen

Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

11. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

- (1) Auf privaten Grundstücken ist je angefangene 250m² Grundstücksfläche ein einheimischer Baum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone dargestellt.
 - Bei der Dachform Versetztes Pultdach darf der Versatz der Firstlinien max. 1,50m betragen.
- (2) Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Sattel-, Schlepp-, Fledermaus- oder Zwiebelgauben sowie mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig. Pro Dachfläche ist eine einheitliche Gaubenform zu wählen.
 - Die Länge der Gauben darf in Summe max. 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche betragen. Bei Walmdächern gilt als maßgebende Trauflänge der Mittelwert aus Trauflänge und Firstlänge.
 - Gauben sind mit einem Mindestabstand von 0,50m zum First sowie 2,00m zum Ortgang zu errichten.
- (3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.
 - Hauptdach und Dachaufbauten sind bezüglich Eindeckung aneinander anzupassen.
- (4) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.

Garagen und Carports, die in baulicher Verbindung mit Hauptgebäuden errichtet werden, dürfen darüber hinaus auch mit der Dachform des Hauptgebäudes sowie Pultdächern ausgestattet werden.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von max. 1,00m² pro Gebäude zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht. Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr auszuschalten.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind in Form von Pflanzen (z.B. Hecken) oder in luft- und lichtdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) herzustellen.
- (2) Einfriedungen dürfen folgende Höhen, gemessen ab dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten:
 - Straßenseitige Grundstücksgrenzen 1,20m
 - Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen 1,80m

4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

HINWEISE

1. Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

2. Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gem. § 9 Abs. 3 LBO Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Demnach sind diese Flächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie die Verwendung von Kunstrasen ist daher zu verzichten.

3. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzung für eine Versickerung gegeben ist. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es oberirdisch flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für eine Versickerung gewährleistet ist.

4. Hochwasser

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets. Dieser Bereich ist durch technische Schutzeinrichtungen vor einem 100jährigen Hochwasser des Rheins geschützt. Bei einem Versagen der Deiche während eines 100jährigen Hochwassers ist dort mit Überflutungstiefen von bis zu 0,4 m zu rechnen.

Bei einem Extrem-Hochwasser des Rheins ist im betroffenen Bereich mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m zu rechnen.

In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz sollen bauliche Anlagen in Hochwasser-Risikogebieten nur in einer dem Hochwasser angepassten Bauweise errichtet werden.

5. Telekommunikation

Im Zusammenhang mit §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz) ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

6. Löschwasserversorgung, Rettungswege und Aufstellflächen für Rettungsgeräte

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) ist im Plangebiet eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.