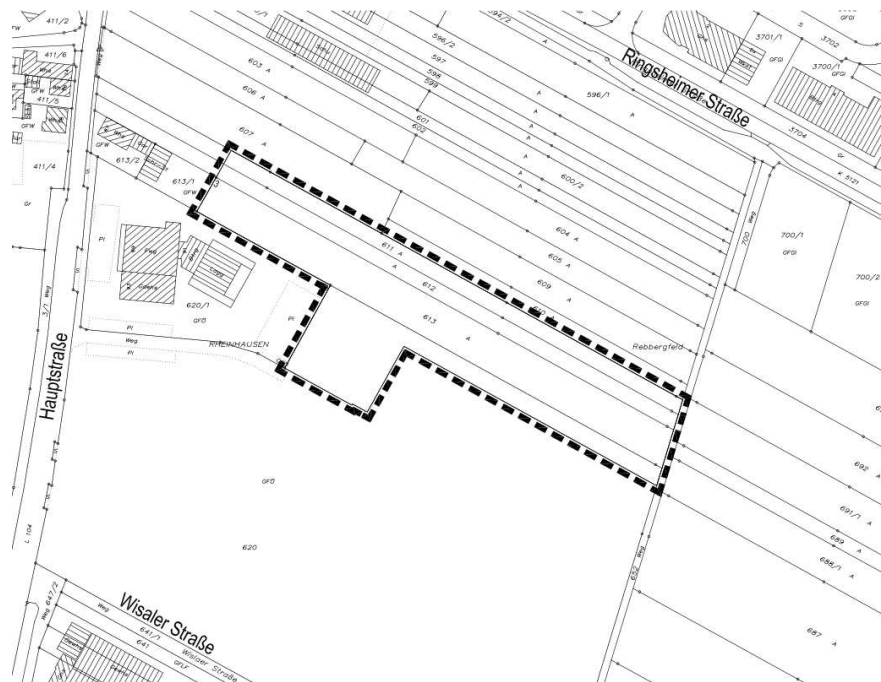


1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“

Satzungen
Planzeichnung
Begründung
Umweltbericht
Geotechnisches Gutachten

Stand: 25.10.2017
Offenlage
Gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



SATZUNGEN DER GEMEINDE RHEINHAUSEN

über

- 1. die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ sowie die Übernahme der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für die überlagerten Bereiche sowie den Erweiterungsbereich**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen hat am __.__.____ die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ der Gemeinde Rheinhausen in der Fassung mit Satzungsbeschluss vom 26.01.2011 und Rechtskraft vom 04.02.2011.

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom ____ wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt geändert und die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie folgt neu gefasst (Ziffer 1.2.1 bis 1.2.3) und ergänzt (Ziffer 1.7.3):

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen der Gemeinbedarfsfläche gilt folgendes:

- maximale Traufhöhe von **9,50 m**
- maximale Gebäudehöhe von 12 m

1.2.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen **168,60 m ü. NN** und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.2.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen **168,60 m ü. NN** und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

1.7 Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

1.7.3 Entsprechend dem Planeintrag sind auf der Gemeinbedarfsfläche 13 mittelgroße Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm, Artenempfehlung: Purpur Erle – Alnus Spaethii). Die Bäume sind gem. der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum oder Strauch zu pflanzen.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ in der Fassung vom 26.01.2011 (Satzungsbeschluss) bzw. 04.02.2011 (Rechtskraft) gelten unverändert fort und werden für den Erweiterungsbereich übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

a) dem zeichnerischem Teil, M 1:1000 vom ____.

b) den ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen unter § 2 dieser Satzung vom ____.

2. Beigefügt ist:

- a) die Begründung vom ____.
- b) Umweltbericht vom ____.
- c) Geotechnisches Gutachten vom 17.12.2017
- d) Deckblatt der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ für den überlagernden Teilbereich des Bebauungsplanes „Bürgerzentrum“ (Rechtskraft: 04.02.2011) in der Fassung vom ____.

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung wird der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ in der Fassung vom 04.02.2011 (Datum der Rechtskraft) im überlagerten Bereich geändert und um den entsprechenden Teilbereich erweitert.

Rheinhausen, den ____.

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Rheinhausen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist.