

SATZUNG

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Karsau im Gewinn „Seefeld“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I, S 766), in Verbindung mit § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG) in der Fassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 623) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBl S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl.S.578), zuletzt geändert durch Artikel 13 des dritten Gesetzes zur Bereinigung des baden-württembergischen Landesrechts (3. RBerG) in der Fassung vom 18.12.1995

hat der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) die folgende Satzung beschlossen. Weitere Rechtsgrundlage für die Satzung sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458) und die §§ 50 u. 75 LBO.

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Karsau im Gewinn Seefeld werden im Sinne von § 34 (4) Nr. 1 festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Karsau wird im Gewinn Seefeld durch folgende Außenbereichsgrundstücke im Sinne von § 34 (4) Nr. 3 abgerundet : Flst.Nr. 137 (Teil), 138 (Teil), 139, 146/7, 155 (Teil), 154 (Teil), 153 (Teil), 152 (Teil). Die Einbeziehung dieser Grundstücke erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Karsau im Gewinn Seefeld sind im Lageplan vom 06.09.1996 dargestellt (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenzen umfassen folgende Flurstücke ganz oder teilweise (inklusive der abrundenden Außenbereichsgrundstücke des § 2):

Flst.Nr. 137, 138, 139, 140, 146/7, 155, 154, 153, 152, 151/3, 150, 151/1, 146/1, 146/11, 146/10, 146/12, 146/3, 146/4, 146/6, 146/9, 146/8, 146, 146/13, 146/5, 146/15, 146/16, 141/1, 139/1.

§ 4

Bestandteile der Satzung

1. Satzungstext mit Bebauungsvorschriften und Gestaltungsvorschriften vom
2. Abgrenzungsplan M 1:1500 vom **22. Jan. 1998**
3. Anlagen
- 3.1 Begründung vom **22. Jan. 1998**
- 3.2 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich nach § 8a BNatSchG (Gutachten vom 24.09.1996)
- 3.3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der letzten Änderung vom 3.12.1991, wirksam seit dem 21.08.1992
- 3.4 Übersichtsplan der A 98, Bauabschnitt Waidhof-Rheinfelden/Minsehn/Karsau vom 05.05.1994 (Planfeststellungsbeschluss)

§ 5

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der nach § 2 einbezogenen Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Für die einbezogenen Flächen nach § 2 wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach den §§ 12, 14 BauNVO.
2. **Private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Im Abgrenzungsplan ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Frischluftschneise“ festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Als Ausnahme können genehmigungsfreie Anlagen gem. § 50 LBO dann zugelassen werden, wenn die Zweckbestimmung der Grünfläche uneingeschränkt erhalten bleibt.
3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20)
Die anfallenden Oberflächenwässer sind auf den Grundstücken möglichst vollständig zu verrieseln. Der Anteil der versiegelten Flächen muß diese Verrieselung ermöglichen. Der Bau von Zisternen wird empfohlen.
4. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die im Abgrenzungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der im Abgrenzungsplan eingetragenen Adressaten zu belasten.
5. **Gebote zur Pflanzung von Laubbäumen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - 5.1 An den durch Planeintrag im Abgrenzungsplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Obstbäume nachzuweisen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.
 - 5.2 Zum Schutz des Wurzelraumes wird festgesetzt, daß um jeden nachzuweisenden Baum eine vor Überfahrten zu sichernde, dauerhaft wasserdurchlässige und unverdichtete Fläche von mindestens 6 m² anzulegen ist.
 - 5.3 Die Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlußabnahme) abgeschlossen sein.

6. Gebote zur Erhaltung von Laubbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Abgrenzungsplan gekennzeichneten Bäume sind fachgerecht zu pflegen, langfristig zu erhalten und bei Abgang durch einen gleichwertigen hochstämmigen Laubbaum zu ersetzen. Der Stammumfang der Ersatzpflanzung muß mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdboden, betragen. Hiervon ausgenommen sind Obstbaumpflanzungen. § 5 Nr. 5.2 gilt entsprechend.

§ 6

Örtliche Bauvorschriften

Mit bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden die nach § 3 einbezogenen Grundstücke aufgrund von § 34 (4) i.V.m. § 74 LBO belegt:

1. Dachgestaltung (§ 75 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Es sind nur symmetrische Satteldach- oder Walmdachformen bzw. von senkrechten Wandflächen abgeschleppte Pultdächer zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 24 Grad. Gebäudegruppen sind bezüglich der Dachneigung ihrer Hauptdächer einander anzugleichen (Richtwert ± 5 Grad zur Neigung des Nachbargebäudes).

Ausnahmen können gestattet werden:

- a) bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern und untergeordneten Dächern (z.B. freistehende Garagen),
- b) wenn die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird,
- c) bei einer vollständigen Dachbegrünung mit einer Erd- oder Substratschicht inkl. Drainschicht von mindestens 7 cm Aufbauhöhe.

- 1.2 Dachgaupen und Zwerchhäuser sind auf Dachflächen mit einer Neigung unter 32 Grad nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn sie sich harmonisch in die Dachlandschaft einfügen und dem zugehörigen Dachkörper unterordnen. Die Summe der traufseitigen Breiten aller Dachgaupen, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte pro Gebäudeseite darf 2/3 der Trauflänge des zugehörigen Baukörpers nicht überschreiten. Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur kleinteilige, unglasierte (nicht glänzende) Ziegel oder Dachsteine von naturroter bis rotbrauner Farbe zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen (z.B. Dachgaupen, Garagendächer) und Dachbegrünungen.
- 1.3 Andere Dacheindeckungsmaterialien können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich die Dachflächen harmonisch dem Charakter der Nachbarschaftsbebauung anpassen, das Ortsbild aufgewertet wird und die Gebäudearchitektur nur über eine bestimmte Dacheindeckung zur Geltung kommt.

- 1.4 Solaranlagen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 75 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1 Für die Fassadenoberflächen sind nur Putz und/oder Holz und/oder rote Verkleinerung zulässig; hiervon ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile.
- 2.2 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude sind bezüglich Höhenlage, Bedachung, Baumaterialien und Fassadengestaltung so aufeinander abzustimmen, daß sie als einheitliches Gebäude erscheinen.
- 2.3 Grelle und reflektierende Fassadenoberflächen sind unzulässig; ausgenommen Solarenergieanlagen.
- 2.4 Andere als die oben als zulässig definierten Materialien können als Ausnahme dann gestattet werden, wenn sich das Gebäude harmonisch dem Charakter der Nachbarschaftsbebauung anpaßt, das Ortsbild aufgewertet wird und die Gebäudearchitektur nur über eine bestimmte Fassadenoberfläche zur Geltung kommt, sowie bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

3. Einfriedungen (§ 75 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1 Die Höhe der Einfriedungen zur freien Landschaft bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 0,8 m über der gewachsenen Geländeoberfläche bzw. über der Gehwegoberkante (bei Verkehrsflächen ohne Gehweg: über der Fahrbahnoberkante) liegen. Dies gilt nicht für untergeordnete Einfriedungsteile, Einfriedungen aus Laubgehölzen oder Maschendraht, soweit Verkehrssicherheitsgründe nicht entgegenstehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 3.2 Einfriedungen aus Maschendraht sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Ausnahmen von der Hinterpflanzung können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 3.3 Zur Abgrenzung der einzelnen Grundstücke sind bevorzugt geschnittene oder freiwachsende Hecken heimischer Gehölzarten zu verwenden. Die linienhafte Verwendung von immergrünen Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 75 (1) Nr. 3 LBO)

- 4.1 Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände mehr als 1,0 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.
- 4.2 Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagevorplätzen und Hofzufahrten sowie von ausschließlich Notfahrzeugen dienenden Verkehrsflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung muß das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind einzelne deutlich untergeordnete Teilflächen.



§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rheinfelden (Baden), den 22. Jan. 1998 Stadtbauamt Abt 601 i.V.m.
Bürgermeisteramt GEOPLAN, den 20.01.1997

Hiemann



RECHTSKRAFT
gem. § 12 BauGB
durch Bekanntmachung
vom 08.06.1998

