

GEMEINDE: SCHNÜRPFINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Weihungstraße – Flurstück Nr. 37/2“

Entwurf: 15.11.2023 / Stand: 15.11.2023

Die Gemeinde Schnürpflingen erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet folgende Satzung:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Weihungstraße, Flst.-Nr. 37 / 2

§ 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 1 Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S.221) m.W.v. 01.10.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176) m.W.v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S.170) m. W. v. 17.06.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S.229) m.W.v. 01.07.2023

§ 2 Einbeziehung

Die in § 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ dargestellte Fläche des Flst.-Nr. 37/2 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Weihungstraße, im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die in den im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles in der Weihungstraße einbezogenen Flächen sind in der Planzeichnung vom 15.11.2023 dargestellt.

§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB

Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i. V. mit § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- 4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- 4.1.3 Zahl der Vollgeschosse: II
- 4.1.4 Höhe der baulichen Anlagen
- 4.1.5 Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhenkote 515,00 m ü. NN nicht überschreiten.

4.2 Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauGB

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.3.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 4.3.2 Garagen und Nebenanlagen sind Sinne des §14 Abs. 1 BauGB in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist mindestens 5,00 m freizuhalten.

4.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Es sind maximal drei Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.

4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.5.1 Entwässerung

Die Erschließung ist privat über das Grundstück Flst.-Nr. 37/2 vorzunehmen. Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal in der Weihungsstraße einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist getrennt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Weihungsstraße einzuleiten.

4.5.2 Pflanzgebot „Bäume“

Pflanzung von mindestens einem heimischen Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche (z. B. regionaltypische Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere).

Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

4.5.3 Pflanzgebot „Sträucher“

Pflanzung von mindestens einem heimischen Strauch je angefangene 100 m² Grundstücksfläche (z. B. Holunder, Hasel, Weißdorn, Liguster).

Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten. (§ 11-22 NRG BW).

4.5.4 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Bei den Abbruch- und allgemeinen Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass – sollten diese sich in die Brutzeit der Vögel (März bis August) hineinziehen – keine Vögel in den dann teilweise offenen Gebäudeteilen nisten. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Baustelle längere Zeit ruht.

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind bei den beiden neuen Häusern derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019, RÖSSLER et al. 2022). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten

oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht geeignet und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!

Beim Neubau ist bei Außenbeleuchtungen generell auf „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu achten.

Am stehenbleibenden Wohnhaus müssen zwei Vogelnistkästen – ein „normaler“ mit Flugloch-Durchmesser 32-34 mm sowie ein Halbhöhlenkasten - vor dem Abbruch bzw. bis spätestens Ende Februar 2024 aufgehängt werden.

§ 5 Festsetzungen gemäß § 74 Abs. 1 LBO

5.1 Dachformen, Dacheindeckung und Materialien

Es sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° – 28° am Hauptdach zulässig. An untergeordneten Dächern sind Flachdächer bis zu insgesamt 85 m² zulässig.

An Garagen und Nebengebäuden sind prinzipiell auch Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Zink, und Blei sind nicht zulässig.

5.2 Stellplätze

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach zulässig.

§ 6 Hinweise

6.1 Archäologische Funde

6.1.1 Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

6.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

6.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die Hofstellen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

6.3 Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

6.4 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

6.5 Empfehlung - Verzicht des Anlegens von Kiesflächen

Für die Privatgärten wird empfohlen keine Kies- oder Schotterflächen anstelle von Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen.

Steingärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

§ 7 **Verfahrensvermerke**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.11.2023 beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Weihungstraße – Flurstück Nr. 37/2“ in Schnürpflingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.11.2023. beschlossen, den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Weihungstraße – Flurstück Nr. 37/2“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit der Begründung hat in der Zeit vombis..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomdie Einbeziehungssatzung „Weihungstraße – Flurstück Nr. 37/2“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Schnürpflingen wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Weihungstraße – Flurstück Nr. 37/2“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....
Michael Knoll, Bürgermeister

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bürgermeister Schnürpflingen

Michael Knoll, Bürgermeister

Gefertigt: 15.11.2023

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm