

Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Mainhardt
Gemarkung: Bubenorbis

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und
örtliche Bauvorschriften

Sandäckerweg

ENTWURF

Maßstab 1:750

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zur Ortsabrundungssatzung
ausgearbeitet.

Projektnummer: 320220660



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 31.01.2024/ 27.11.2024

Verfahrenshinweise für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	19.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	04.05.2023
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	31.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	27.02.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	06.03.2024 bis 08.04.2024
Beschluss der erneuten Veröffentlichung im Internet bzw. der Auslegung	am	27.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet bzw. der Auslegung	am
Erneute Veröffentlichung im Internet bzw. Auslegung (§ 3 (2), § 4a (3) BauGB)	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt: Mainhardt, den

Komor, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Komor, Bürgermeister

Textteil für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 13 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Ergänzungssatzung „Sandäckerweg“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:

Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhen: Von der im Genehmigungsverfahren festgelegten Erdgeschoss-fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut: max. 4,5 m.

Firsthöhen: Von der im Genehmigungsverfahren festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 8,5 m.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen max. 0,5 m höher liegen als die mittlere Höhe des Baugrunds des jeweiligen Gebäudes.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässige Befestigungen sind unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Nächtliches Kunstlicht ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken (z.B. durch Bewegungssensoren und kurze Brenndauern). (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung V4)

- d) Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Satzungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Die Rodung von Sträuchern ist während der Brutzeit generell verboten.
- e) Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- f) Bauvorhaben sind gegenüber der freien Landschaft durch eine geeignete Bepflanzung aus gebietsheimischen Laubgehölzen einzugrünen. (Artenempfehlung s. 1.5 c)
- g) Während des Hauptaktivitätszeitraums von Fledermäusen zwischen dem 01. April und 31. Oktober dürfen keine nächtlichen Bauarbeiten nach Sonnenuntergang bzw. vor Sonnenaufgang erfolgen (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung V5).
- h) Vor der Rodung von Bäumen mit Höhlenstrukturen hat unabhängig von der Jahreszeit eine endoskopische Kontrolle auf ggf. anwesende Tiere durch qualifiziertes Fachpersonal (ÖBB) zu erfolgen. Entfallende Nistmöglichkeiten sind im Verhältnis 1:3 in räumlicher Nähe zum Plangebiet zu ersetzen oder in Neubauten zu integrieren (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung V6 und A1).
- i) Im Falle einer Bebauung der bislang unbebauten Flächen auf Flst.-Nr. 1070 und des südlichen Teils des Flst. Nr. 19 ist für die Feldlerche ein Ausgleich in Form eines Lichtackers oder einer Buntbrache in räumlicher Nähe zu schaffen (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung A2).
- j) Bei einer Bebauung des westlichen, großflächigen Bereichs von FSlt.-Nr. 1070, in dem die Zauneidechse nachgewiesen wurde, sind die Tiere zu vergrämen. Im Zuge von Baumaßnahmen sollen durchgängige Bauzeiten ohne länger Pausen eingehalten und Erdlager mit Ruderalvegetation vermieden werden. Bei der Notwendigkeit einer Umsetzung oder Umsiedlung, müssen Ausgleichshabitate für Reptilien in Form von Refugien hergestellt werden (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung V7, V8, V9 und A3)
- k) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

1.5 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang - Einzelbaum (PZ/E): Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen. (Artenempfehlung s. 1.5 c)
- b) Flächiger Pflanzzwang: Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- und/oder Obstbaum sowie zwei Laubsträucher zu pflanzen. Einzelbäume nach 1.5 a) können angerechnet werden. (Artenempfehlung siehe 1.5 c).
- c) Artenempfehlung: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn, Birne, Eisbeere, Feldahorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hainbuche, Speierling, Spitzahorn, Vogelbeere, Vogel-Kirsche - Prunus, Winterlinde, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose, Haselnuss, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Wein-Rose

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§43 (1) und (6) WG).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- e) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- f) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandstein) und der Mainhardt Formation (Obere Bunte Mergel). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- g) Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darin nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt - Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird dringend empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u.a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Sandäckerweg“

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Ausschließlich Satteldach (SD), Dachneigung mind. 30°.
- b) Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Fahrgassen, Feuerwehraufstellflächen und Wege benötigt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kies-, Schotter- und Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind unzulässig.

2.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|----------------------------|
| a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m ² | 1 Stellplatz je Wohnung |
| b) zwischen 40 und 70 m ² | 1,5 Stellplätze je Wohnung |
| c) bei Wohnungen über 70 m ² | 2 Stellplätze je Wohnung |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.