

Fertigung:

Anlage:.....

Blatt:.....

SATZUNG

der Gemeinde Schuttertal, OT Schuttertal u. OT Dörleinbach (Ortenaukreis)

über die Aufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich "Höfen"

Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 u. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schuttertal hat am die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Höfen" nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

§ 1 Gegenstand der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

1. Das bebaute Gebiet "Höfen", das im Außenbereich liegt und im FNP als Baufläche dargestellt ist, wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.
2. Durch Erlass dieser Einbeziehungssatzung wird die Abgrenzung und die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Gebiet "Höfen" festgelegt. Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Höfen" wird durch einen Teilbereich des Flst.Nr. 463 abgerundet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan i.d.F.v. 29.01.2019 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Bestandteile der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

a) Bestandteile der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung sind:

1. Lageplan M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 29.01.2019

b) Beigefügt dieser Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung sind:

2. Begründung mit Umweltbelange i.d.F.v. 29.01.2019

3. Artenschutzrechtliche Abschätzung,
erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, i.d.F.v. 11.06.2018

4. Artenschutzrechtliche Abschätzung / Zauneidechse
erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, i.d.F.v. 20.07.2018

5. Übersichtsplan M. 1 : 5.000 i.d.F.v. 29.01.2019

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Es ist eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

2. Grünfläche/Gewässerrandstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Beidseits des Durenbächles ist ein 5 m bzw. in Teilbereichen 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind dem Wassergesetz zu entnehmen.

3. Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind zum Schutz von Fledermäusen erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frosträchten, besser zwei Frostperioden, in der Zeit von Ende November bis Ende Februar, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar durchzuführen.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

4. Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden. Die Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen. Es ist eine lichtschwache LED-Beleuchtung ohne Streulicht zu verwenden.

§ 5 Ergänzende Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit der Satzung festgesetzt:

1. Gestaltung befestigter Flächen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung / Faktor $\leq 0,7$ (z.B. wasserdurchlässiges Straßenpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist der Zugangsweg zum Wohngebäude. Diese Flächen sind mit einem Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

2. Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und der befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken mit einer Retentionszisterne (Größe 20 l pro m² Dachfläche) zurückzuhalten.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,-- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer in der Satzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Schuttertal übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

Schuttertal, den

.....

Gabbert, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schuttertal, den

.....

Gabbert, Bürgermeister