

Stadt Forchtenberg

**Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

„MUTHOF-NORD“

Entwurf vom 15.07.2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen der Einbeziehungssatzung
- 2 Anlagen der Einbeziehungssatzung
- 3 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen der Einbeziehungssatzung

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Anlagen der Einbeziehungssatzung

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, AWL, Stadt Forchtenberg OT Muthof Hohenlohekreis, Obersulm, März 2021
- Sachverständigeneinschätzung Geruchsimmissionen, Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Forchtenberg-Muthof Flurstück 235, Ingenieurbüro Dr. Dröscher, Tübingen, 08.07.2021

3 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Einbeziehungssatzung.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend dem Planeinschrieb.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die in der Mitte der Gebäudefassade gemessene Straßenhöhe der Erschließungsstraße (Seeweg).

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen

A2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung durch Baugrenzen festgesetzt.

A3 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Abfahrtsverbote zur Klosterwaldstraße sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

A4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A4.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen anzulegen.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist grundsätzlich nur über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und der Überlauf von Retentionsteichen, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden kann.

A4.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A4.3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche, d.h. insektendichte, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie warmweiße LED-Lampen zulässig.

A4.4 Begrünung der Dächer von Garagen

Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich zu Satteldächern flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) zulässig. Diese sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit heimischen Pflanzenarten dauerhaft zu begrünen.

Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

A4.5 Begrünung der privaten Fläche

Auf dem Grundstück ist ein Pflanzstreifen zur Ortsrandbegrünung mit einer Breite von mind. 1,5 m mit Stauden und Hecken Richtung Norden und Osten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbauten Flächen sind als artenreiche Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Pro **150 m²** nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

B HINWEISE

B1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

B2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

B3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 34 Abs. 6 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 34 Abs. 6 i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).	
Forchtenberg, den
Michael Foss, Bürgermeister	
Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung durch ortsübliche Bekanntmachung § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB