

SATZUNG

der Gemeinde Sasbach
zur

Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Ergänzungssatzung „Weinbergstraße“) und örtliche Bauvorschriften „Weinbergstraße“

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sasbach in der öffentlichen Sitzung am 05.10.2015 folgende Satzung zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen:

§ 1 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil an der „Weinbergstraße“ wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Grundstücke Flst-Nr. 1129/4 (Teil), 1130 (Teil), 1130/3

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der örtlichen Bauvorschriften „Weinbergstraße“ sind in der Planzeichnung vom 14.09.2015 dargestellt. Diese ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage Nr. 1).

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5

Naturschutzrechtliche Regelungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Neubebauung auf den Ergänzungsflächen festgesetzt:

- Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.
- Die Nutzung der Fläche „M01“ ist zu extensivieren. Auf dieser Fläche dürfen Pflanzenschutzmittel nur angewandt werden, die nach dem Pflanzenschutzgesetz im Haus- und Kleingartenbereich zulässig sind. Darüber hinaus sind auf der Fläche „M01“ sechs Nisthilfen mit unterschiedlichen Lochdurchmessern für Höhlenbrüter in der Fläche aufzuhängen.

§ 6

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, werden nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig

§ 7

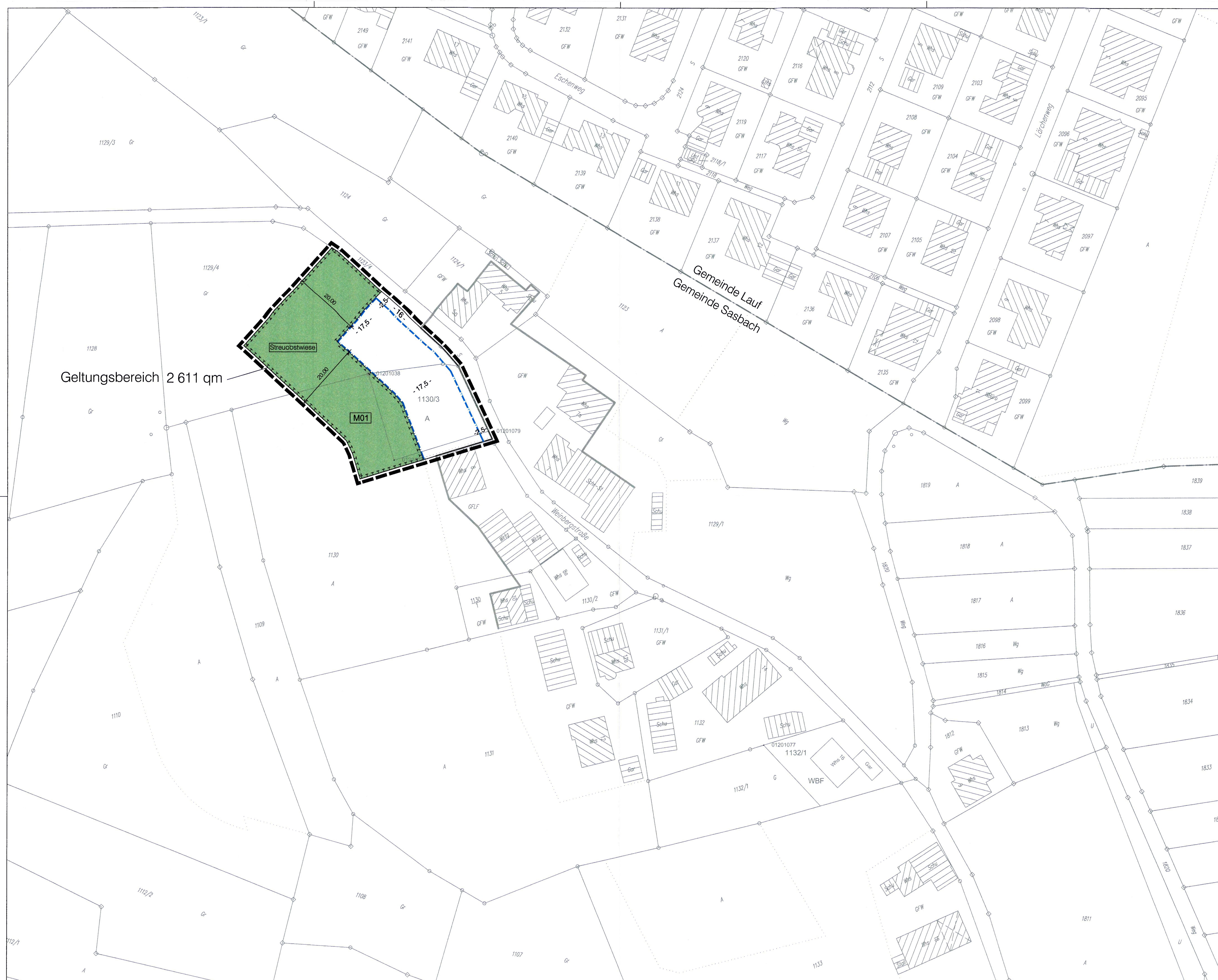
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

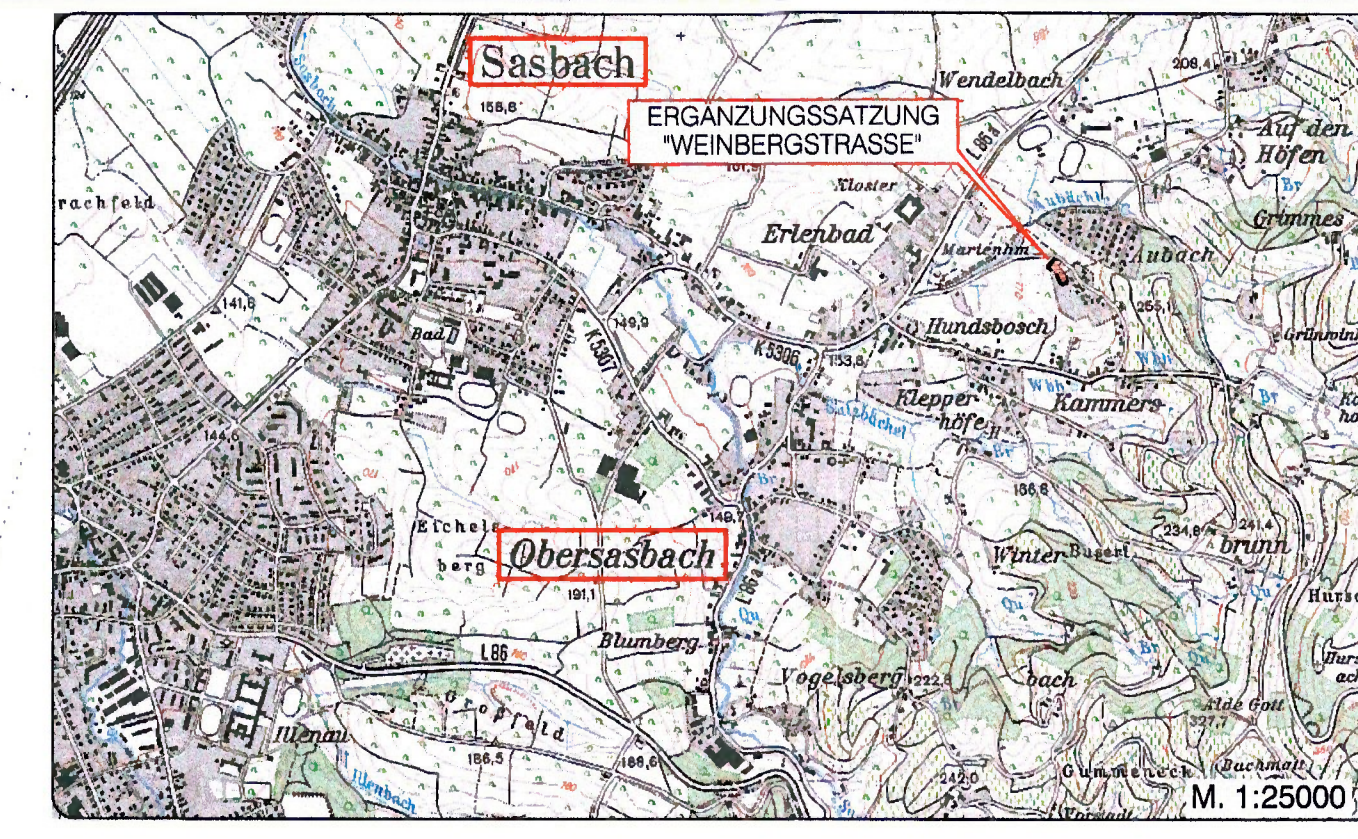
Sasbach, den 16. OKT. 2015

Wolfgang Reinholz
Bürgermeister





Geltungsbereich 2 611 qm



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

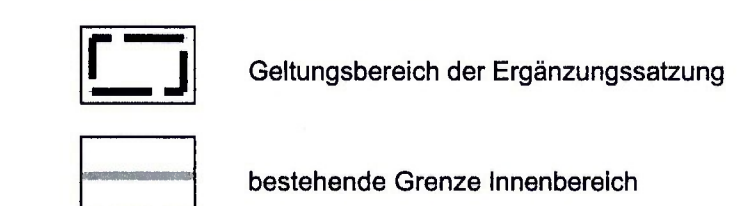
Regelungen zur Ausnutzung



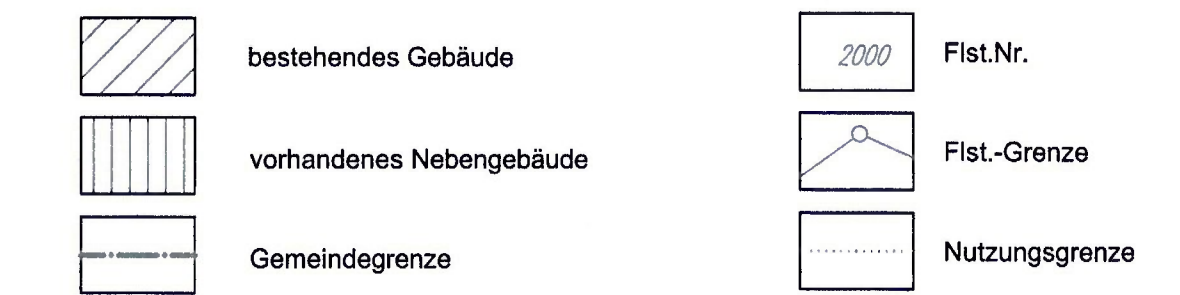
Grünfläche, Naturschutz und Landschaftspflege



Sonstige Planzeichen



Plangrundlage:



STAND: 14.09.2015 ANLAGE NR. 1
FASSUNG: SATZUNG

GEMEINDE SASBACH
ORTSTEIL OBERSASBACH
ORTENAUKREIS

ERGÄNZUNGSSATZUNG
"WEINBERGSTRASSE"

ZEICHNERISCHER TEIL

N

M 1 : 500

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	11.05.2015
Entwurfsbilligung:	11.05.2015
Offenlage:	01.06.2015 - 03.07.2015
Satzungsbeschluss:	05.10.2015
In Kraft getreten am:	16. OKT. 2015

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sasbach vom 05.10.2015 übereinstimmen.

Sasbach, den 16. OKT. 2015

[Signature]
Wolfgang Reinholz
Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 16. OKT. 2015 in Kraft getreten.

Sasbach, den 16. OKT. 2015

[Signature]
Wolfgang Reinholz
Bürgermeister

PROJEKT	2014_320
BEARB.	Kernler
GEZ.	Schr.
DATUM	2014-320/kr/ep/tp

PLANVERFASSER
77886 Lauf ☎ 07841/703-0

ZINK
INGENIEURBÜRO

Stand: 14.09.2015

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Sasbach
Ortenaukreis

**Ergänzungssatzung
und örtliche Bauvorschriften
„Weinbergstraße“ in Obersasbach**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung

Die Bebauung an der ‚Weinbergstraße‘ ist planungsrechtlich als Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft. Entlang der ‚Weinbergstraße‘ besteht die Absicht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Fläche befindet sich angrenzend des Innenbereichs, und ist bereits durch die ‚Weinbergstraße‘ erschlossen und durch die Bebauung des Ortsteils bzw. an der Straße geprägt. Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 1129/4, 1130 sowie das gesamte Flst.-Nr. 1130/3 soll nun in einer Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb eines bereits bebauten Bereichs zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bereits erschlossene Flächen baulich nutzen zu können.

1.2 Art der Satzung

Aufgestellt wird eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:

Die Ergänzungssatzung wird erlassen, um eine kleinere Außenbereichsfläche in den Innenbereich einzubeziehen. Einzelne Außenbereichsflächen können in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Zu beachten ist, dass nur kleinere Flächen zum Innenbereich erklärt werden können, nicht Flächen von der Größe eines Baugebietes.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gilt nach Inkrafttreten die Vorgabe des § 34 BauGB. Das bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dieses Einfügungsgebot umfasst jedoch nicht die Zulässigkeit von Dachformen.

1.3 Verfahrensart

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind in § 34 Abs. 5 BauGB formuliert. Demnach ist Voraussetzung, dass sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet wird,
- Keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen sind.

Die Bebauung im Ortsteil „Obersasbach“ bzw. entlang der ‚Weinbergstraße‘ weist bereits eine geordnete Struktur auf und die Einbeziehung der Grundstücke Flst.-Nr. 1129/4 (Teil), 1130 (Teil) und 1130/3 stellt eine Abrundung des nordwestlichen Bereichs der ‚Weinbergstraße‘ dar, so dass der Erlass der Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht ermöglicht. Vielmehr dient die Außenbereichssatzung der Möglichkeit Wohngebäude zu errichten.

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Ergänzungssatzung nicht betroffen.

Somit sind die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfüllt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 11.05.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Weinbergstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 22.05.2015 bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde am 11.05.2015 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde vom 01.06.2015 bis zum 03.07.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 22.05.2015 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.05.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 05.10.2015 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Ergänzungssatzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Ziele und Zwecke, Erforderlichkeit der Planung

2.1 Ziele und Zwecke

Planziel der Ergänzungssatzung ist

- Die Einbeziehung des bislang als Außenbereichsfläche eingestuften Grundstücke Flst-Nr. 1129/4 (Teil), 1130 (Teil), 1130/3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Bebauung „Weinbergstraße“ ist bereits planungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft. Der Erlass der Ergänzungssatzung ist erforderlich, um bereits erschlossene Grundstücke einer Bebauung zuführen zu können.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

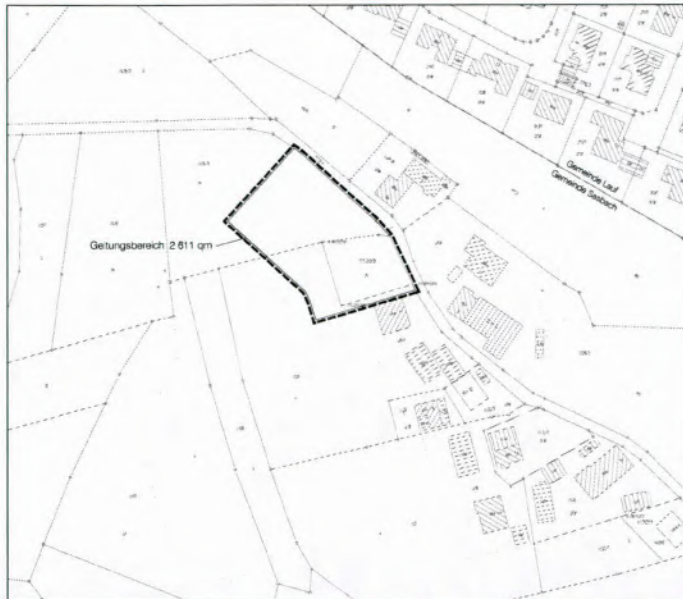


Abbildung 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzungssatzung „Weinbergstraße“

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die bislang unbebauten Grundstücke Flst-Nr. 1129/4 (Teil), 1130 (Teil), 1130/3 in den Innenbereich einbezogen.

Der Planbereich bildet den nordwestlichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Obersasbach an der ‚Weinbergstraße‘. Durch diese Bebauung wird der Bereich der einbezogenen Grundstücke bereits geprägt. Mit der Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteils begünstigt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung können außerdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung verkehrlich bereits erschlossener Grundstücke geschaffen und dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die Grundstücke Flst-Nr. 1129/4 (Teil), 1130 (Teil), 1130/3 werden derzeit teilweise als Obstwiese, fruchttragende Sträucher und Wiesenfläche genutzt.

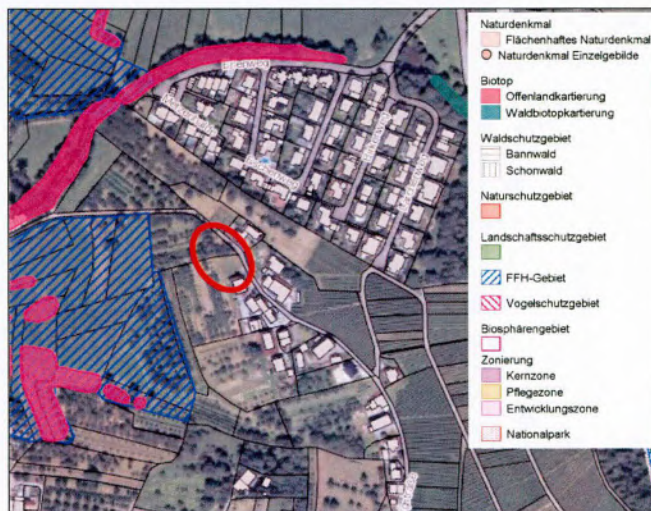


Abbildung 2: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, mit schematischer Darstellung des Plangebiets

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich jedoch das FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand bei Achern“ in nur etwa 50 m Entfernung. Von einer Verschlechterung

und negative Beeinflussung wegen des geringen Umfangs und der Bauart ist allerdings nicht auszugehen.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die in der Ergänzungssatzung „Weinbergstraße“ zulässigen Baumöglichkeiten somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

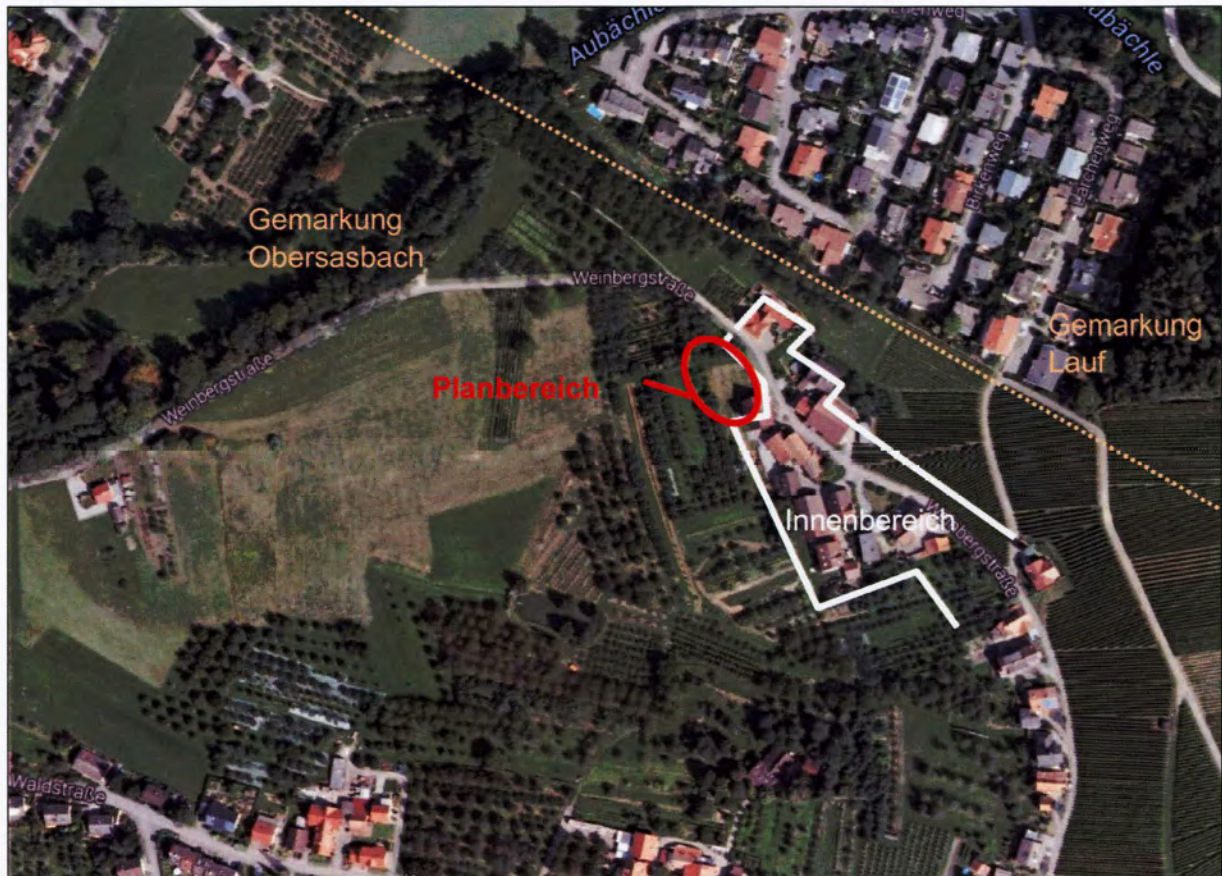


Abbildung 3: Luftbild des Planbereichs (weiß: Innenbereich, schematische Darstellung)

4. Flächennutzungsplan

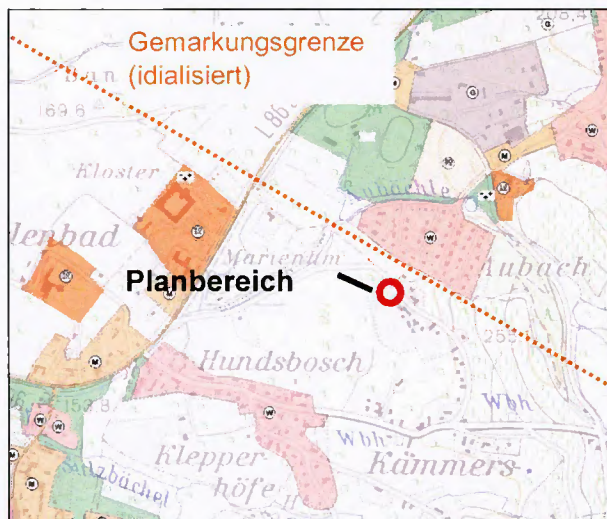


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Mit der Ergänzungssatzung werden Teilbereiche von zwei Grundstücken an der ‚Weinbergstraße‘ in den Innenbereich einbezogen. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch wenn diese von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht.

Für die Ergänzungssatzung ist keine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Bebauung

Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist § 34 BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen werden hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. So werden die Baugrenzen auf den neuen Baugrundstücken festgesetzt. Innerhalb dieser Baufenster sind Hauptgebäude, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen zu errichten.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die ‚Weinbergstraße‘ erschlossen, neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

5.3 Immissionsschutz

Die Grundstücke des Plangebiets werden außerhalb des Geltungsbereichs südwestlich und nordwestlich landwirtschaftlich genutzt. Auf diesen Flächen befinden sich Obstbäume. Aufgrund dieser Nachbarschaft zu den Obstbäumen ist mit ortsüblichen charakteristischen Emissionen zu rechnen. Um darüber hinaus immissionsbedingte Konflikte durch Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zu verhindern, sind bei der Bebauung der Baugrundstücke entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

In der Ergänzungssatzung wird dieser Immissionsschutzstreifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist auf dieser Fläche nur sehr eingeschränkt zulässig. Eine Bebauung der Grundstücke in diesem Bereich ist nicht möglich.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Dachlandschaft der bestehenden Bebauung entlang der ‚Weinbergstraße‘ ist zu einem großen Teil durch Satteldächer geprägt. Diese Dachform soll auch für die Ergänzungsfäche aufgenommen werden. Zusätzlich werden Walmdächer und Zeltdächer als ortstypische Dachform zugelassen.

5.5 Umweltbelange

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Begründung

Bei der Ergänzungssatzung „Weinbergstraße“ kann der Eingriff in die Schutzgüter als relativ gering bezeichnet werden. Durch die Ergänzungssatzung werden keine Eingriffe gestattet, die nicht ausgeglichen werden können.

Der Eigentümer des Baugrundstücks ist nach Durchführung der Maßnahme (Bebauung) verpflichtet, anhand seiner Eingriffsfläche entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück durchzuführen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Baugrundstücken im Planbereich vorgesehen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei Hofeinfahrten und Gartenterrassen.
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, vorzugsweise Obstbäume sowie Hecken und Sträuchern.
- Aufhängen von sechs Nisthilfen mit unterschiedlichen Lochdurchmessern für Höhlenbrüter auf der Fläche „M01“.

Als Berechnungsgrundlage dienen:

Ausgleichsmaßnahme	entspricht einer Ausgleichsfläche von
1 großkroniger Laubbaum	35 m ²
1 mittelkroniger Laubbaum	} 25 m ²
1 Hochstamm-Obstbaum	
1 kleinkroniger Laubbaum	20 m ²
1 lfm Hecke (einreihig)	3 m ²

Eingriffsfläche:

Bei der geplanten Wohnbebauung kann von ca. 150 m² Eingriffsfläche je Baugrundstück ausgegangen werden.

Dies würde zum Beispiel folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen:

Hecke 25 lfm	75 m ²
Obstbaum 3 Stk.	<u>75 m²</u>
Gesamtfläche	150 m ²

Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes verzichtet.

6. Auswirkungen

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Abrundung des Ortsteils an der ‚Weinbergstraße‘ nach Westen ermöglicht.

Zwei bereits erschlossene und durch die Umgebungsbebauung geprägte Grundstücke können der Bebauung zugeführt werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen der Ergänzungssatzung werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.2 Erschließung

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

7.3 Ver- und Entsorgung

In der ‚Weinbergstraße‘ befinden sich bereits Leitungen der Ver- und Entsorgung. An diese Leitungen können die Baugrundstücke angeschlossen werden.

Auf den Grundstück Flst.-Nr. 1130 und 1130/3 verläuft ein Schmutzwasserkanal der Gemeinde Sasbach. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung muss der Schmutzwasserkanal verlegt werden. Der Schmutzwasserkanal soll zukünftig westlich des bestehenden Gebäudes ‚Weinbergstraße Nr. 8‘ direkt zur ‚Weinbergstraße‘ geführt werden und dann wieder an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Länge der Leitungsverlegung beträgt etwa 45 m.

Das im Bereich der Ergänzungssatzung anfallende Regenwasser kann über den Regenwasserkanal in den Aubach eingeleitet werden.

Begründung

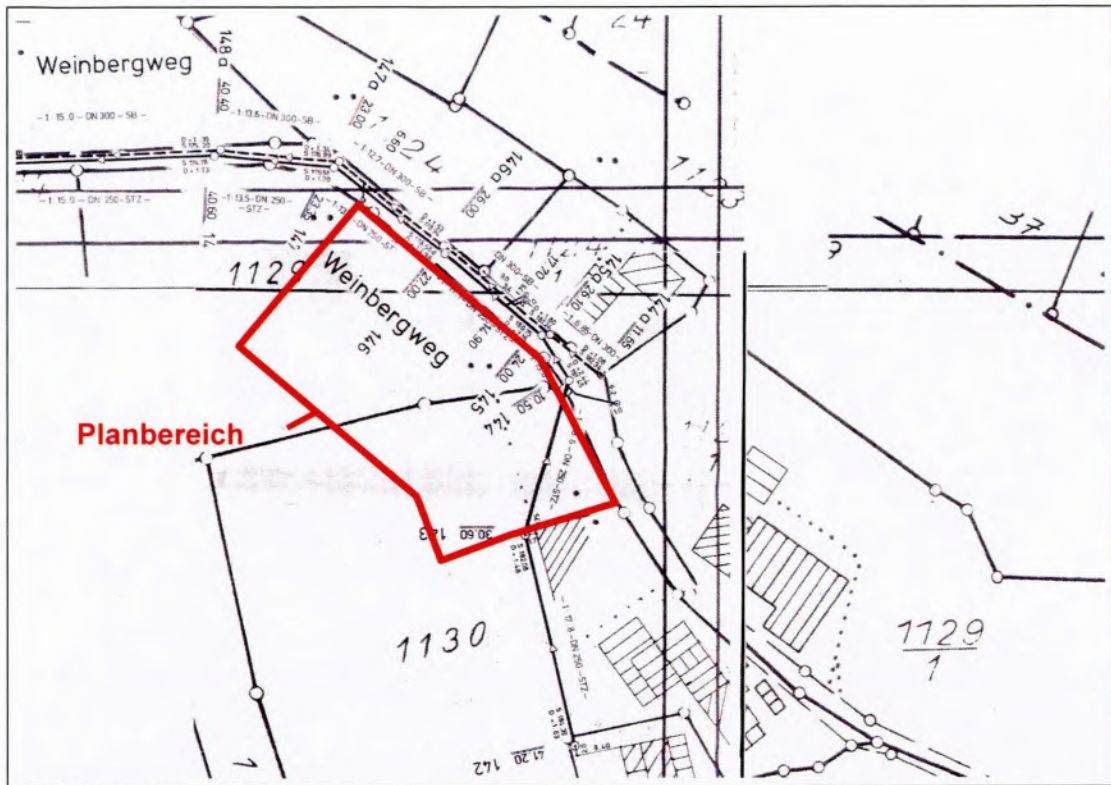


Abbildung 5: Kanalbestand

Sasbach, den 16. OKT. 2015

Wolfgang Reinholz
Bürgermeister



Lauf, den 06.10.2015 Kr/Jä-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser