

STADT GUNDELSHEIM

FESTSETZUNGEN

gemäß § 34 Abs. 5 nach § 9 Abs. 1 BauGB

und

BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

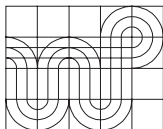
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

„Südöstlicher Ortsrand“ Bernbrunn

– STAND 05.08.2021 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

Die Einbeziehungssatzung enthält Festsetzungen nach

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. 357, 358, ber. S. 416), Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Geltungsbereich

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung bisher bestehende planungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 BauNVO)****Höhe der baulichen Anlagen**

- laut Planeintrag -

Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die absolute Höhe in Metern über NN definiert.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Kamine können ausnahmsweise zugelassen werden.

2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5,5 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Zudem sind Garagen und überdachte Stellplätze in Verlängerung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Osten und Westen hin zur Grundstücksgrenze als Grenzbauten an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5,5 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

4 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**Dachbegrünung der Flachdächer**

Die Flachdächer von neu errichteten Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Allgemein gilt: Im Plangebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entsprechenden Arten sind der Artenverwendungsliste unter Ziffer C zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen/Koniferen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist nicht zulässig.

Allgemeines Pflanzgebot - Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Bei Neubauvorhaben ist pro angefangene 650 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenverwendungsliste unter Ziffer C ist zu beachten.

B Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform und Dachneigung

- laut Planeintrag -

SD (Satteldach) - Zulässig ist das Satteldach mit einer DN (Dachneigung) des Hauptdachs zwischen 30° und 42° DN.

C Artenverwendungsliste

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, StU >16 cm in 1 m Höhe.

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

Es sind nur gebietsheimische Gehölze aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	I. Ordnung

Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	II. Ordnung
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	II. Ordnung

... sowie heimische Obstbäume

Sträucher		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Rankgewächse		
Efeu	<i>Hedera helix</i>	
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>	
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	

Zur Sicherung des Wucherfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.

Heimische Streuobstsorten:

Ausgewählte Sorten aus Baden-Württemberg (Quelle: BUND <https://www.bund-bawue.de/themen/natur-landwirtschaft/streuobstland-baden-wuerttemberg/alte-obstsorten/>)

- Champagner Bratbirne
- Gewürzluike
- Jakob Fischer
- Palmischbirne
- Schweizer Wasserbirne
- Sonnenwirtsapfel
- Transparent von Croncels

Weiterhin wird auf das Hauptsortiment für den Streuobstbau in Deutschland (Nabu Bundesverband) verwiesen.

D HINWEISE

E Begründung

6 Anlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll ein Teilstück des Grundstücks Flurstück-Nummer 3305/2 aufgrund der städtebaulichen Situation in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Auf dem Grundstück soll damit eine bauliche Nutzung im Anschluss an die nördlich und westlich angrenzenden bebauten Grundstücke ermöglicht werden.

Nachdem der Standort derzeit im Außenbereich liegt, werden mit der Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen. Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim wird hierfür den Aufstellungsbeschluss der Einbeziehungssatzung fassen.

7 Städtebauliche und bauplanungsrechtliche Situation

Für den Weiler Bernbrunn ist die östliche Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang der St.-Laurentius-Straße im Süden durch das Wohnhaus Nr. 14 festgelegt. Nördlich der Straße erstrecken sich weitere Gebäude wie u.a. das Wohnhaus Nr. 17 nach Osten. Der bauliche Bestand definiert durch seine Außengrenzen damit den zur Einbeziehung vorgesehenen Planbereich.

Das Grundstück 3305/2 ist dem Außenbereich zuzuordnen, grenzt jedoch mit seiner westlichen Grenze direkt und mit seiner nördlichen Grenze über die Straße hinweg an den bebauten Bereich an. Der nun einzubeziehende Grundstücksteil stellt damit eine Arrondierung des Siedlungsbereichs dar und ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 sind ebenfalls erfüllt.

8 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Bereich des Plangebietes bestehen derzeit keine Bebauungspläne oder frühere baupolizeilichen Vorschriften.

9 Lage und Umgang des Plangebiets, Geltungsbereich der Satzung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Bernbrunn südlich der St.-Laurentius-Straße. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche beträgt ca. 1.380 m², der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den nord-westlichen Teil des Grundstücks Flurstücks-Nr. 3305/2 angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich. Maßgebend ist der Geltungsbereich wie er im zeichnerischen Teil vom 05.08.2021 dargestellt ist.

10 Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Planauswirkungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Diese ist als Anhang der Einbeziehungssatzung beigefügt. Die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt über die Entwicklung einer Streuobstwiese, welche direkt an das Plangebiet angrenzt und zur landschaftstypischen Eingrünung beiträgt. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt mittels öffentlich-rechtlicher Verträge und dinglicher Sicherung im Grundbuch.

11 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, welche im Norden und Westen an bebautes Gebiet anschließt. Im Süden begrenzt der Bernbrunnbach das Flurstück, im Osten ein Feldweg und weitere Landwirtschaftsflächen.

Aufgrund der Habitatstruktur ist potenziell mit einem Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerchen) zu rechnen. Die Feldlerche weist ein Meideverhalten gegenüber vertikalen Strukturen auf. Für Gebäude ist eine Distanz von ca. 80 m, für größere Gehölze bis zu 150 m nachgewiesen. Wegen dieser Meideradien und der Gebietskulisse der bestehenden Gebäude wird nicht von einer Betroffenheit der Feldlerche ausgegangen.

Ein Vorkommen oder eine Betroffenheit der übrigen geschützten Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn sind vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen nicht erforderlich.

12 Belange des Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II. Dies sind Flächen, die aufgrund ihrer ökonomischen Standortgunst wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Durch die geplante Bebauung und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gehen insgesamt ca. 0,2 ha Ackerfläche dauerhaft verloren. Durch den Flächenzuschnitt kann die angrenzende Fläche weiterhin bewirtschaftet werden.

13 Zweck und Auswirkung der Satzung

13.1 Vorhaben

Mit der Einbeziehungssatzung (EBS) soll die bauliche Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereichs planungsrechtlich vorbereitet werden. Entsprechend dem angrenzenden Bestandsbestand mit Wohnhäusern soll durch die EBS die Möglichkeit zur Realisierung von weiterer Wohnnutzung i.S. der Wohnraumschaffung für Bernbrunner Bürger*innen ermöglicht werden. Die Vorhabenträger sind in Bernbrunn aufgewachsen und stark in der Höchstberger Dorfgemeinschaft und Vereinsleben verwurzelt (Sportverein, Kirchengemeinderat, Feuerwehr).

Das Grundstück befindet sich im Familienbesitz. Die Familie bewirtschaftet in Bernbrunn einen landwirtschaftlichen Betrieb in dem die Bauwilligen mitarbeiten.

Auf den einzubeziehenden Flächen soll die Realisierung von maximal zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen ermöglicht werden. Das Vorhaben dient damit der Schaffung von Wohnraum im Sinne der Eigenentwicklung Bernbrunns.

Für eine Realisierung muss eine entsprechende planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden; dies soll über die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 erfolgen.

13.2 Sicherung und Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der St.-Laurentius-Straße.

Die infrastrukturelle Erschließung erfolgt an das vorhandene Leitungsnetz.

14 Begründung der Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

14.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Gebäude wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NN festgesetzt. Der Bezugspunkt bildet sich aus der Höhe des Meeresspiegels, da das Gelände topographisch bewegt ist und kein geeigneter Bezugspunkt in der Umgebung vorhanden ist.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wirkt städtebaulich ordnend und unterstützt ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand des Weilers; daher ist die Begrenzung der Höhenentwicklung notwendig.

14.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert, die zum einen eine Fortführung der ortsprägenden Bebauung entlang der St.-Laurentius-Straße ermöglicht und zum anderen eine Freihaltung der in die Landschaft übergehende Gartenflächen sicherstellt. Die räumlich ordnende Festsetzung gewährleistet einen harmonischen Siedlungsrand innerhalb der Fortführung des, durch den baulichen Bestand definierten, bebauten Ortszusammenhangs.

14.3 Garagen und überdachte Stellplätze

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorbereich- bzw. Gartenzone (Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude) hineinragender Stellplatzbauten (Garagen und überdachte Stellplätze / Carports) zu stören, werden diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen – unter Einhaltung eines Mindestabstands von 5,5 Metern zwischen Garage/ Carport und öffentlichem Straßenraum. Zudem wird analog der vorhandenen Garagenbauten eine Grenzbebauung durch Garagen und überdachte Stellplätze an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze zugelassen – ebenfalls unter Einhaltung eines Mindestabstands von 5,5 Metern zwischen Garage / Carport und öffentlichem Straßenraum.

14.4 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet.

14.5 Pflanzgebote

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet.

15 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen.

Dachform und Dachneigung

Zur Sicherung des Charakters der bestehenden Dachlandschaft werden entsprechend Mindestanforderungen an die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen und gleichzeitig Entwicklungsspielräume gewährt.

Die Dachform und die Dachneigung werden so festgesetzt, dass sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in das Ortsbild des Weilers integrieren. Ausgehend von der Bestandssituation wird damit der städtebaulich-gestalterische Rahmen für die zukünftigen Entwicklungen im Geltungsbereich vorgegeben.

aufgestellt:

Stuttgart, den 05.08.2021

Wick+Partner