

Satzung - Entwurf

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Einbeziehungssatzung "Flurstück 75")

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), i. V. m. § 74 Abs. 1 und Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Schlatt folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schlatt werden festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Abrundung

Folgende Außenbereichsgrundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schlatt einbezogen: Flst.-Nr. 75 (teilweise).

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schlatt sind im Lageplan vom 09.12.2024 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

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 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 4

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 als Satzung festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszubilden. Dachgauben sind bis höchstens 60 % der Trauflänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen. Vom First ist ein Abstand von 0,9 m, von der Traufe von 1,0 m (jeweils in der Schräge gemessen) einzuhalten.

§ 5

Hinweise

Rodungszeitraum - Die Entfernung von Gehölzen ist auf die Zeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Auf § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

Abbruchmaßnahmen – Der Abbruch von Gartenhütten/Schuppen ist auf die Zeit zwischen Anfang November bis Ende Februar beschränkt.

Oberflächengewässer / Überflutungsflächen - Am östlichen Rand des Planbereichs verläuft der Böglesbach. In den einschlägigen Kartenwerken sind für das Gewässer Überflutungsflächen der HQ₁₀₀- und HQ_{ext}-Ereignisse verzeichnet. Diese verlaufen im Bereich des Gewässerrandstreifens, der nach der Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich auf einer Breite von 5,0 m zu beachten ist. Auf die Bestimmungen des § 29 WG i.v.m. § 38 (4) WHG wird verwiesen.

Bodenschutz - Anfallender Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu separieren und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.

Geotechnik - Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mittel-jura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Werden die Gesteine der Opalinuston-Formation bei Aushubarbeiten etc. angetroffen, neigen diese im Bereich von Baugrubenböschungen / -wänden zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasser-wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

§ 6
Inkrafttreten

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

Schlat, den 09.12.2024

(Bürgermeisterin Karin Gansloser)

Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluss und Billigung des Satzungsentwurfes:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss am:

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist die Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.