



ERGÄNZUNGSSATZUNG „BERGBRONN SÜD-WEST“

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
1. Erfordernis und Ziel der Satzung	6
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Regionalplanung	7
3.1.1 Regionalplan	7
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	7
3.2 Bauleitplanung	8
3.2.1 Flächennutzungsplan	8
3.2.2 Landschaftsplan	8
3.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
3.3 Fachgutachten und Stellungnahmen	10
3.3.1 Immissionsschutz	10
4. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
4.1 Schutzgebiete	10
4.2 Biotopschutz	10
4.3 Artenschutz	10
4.4 Gewässerschutz	11
4.5 Denkmalschutz	11
4.6 Landwirtschaft	11
4.7 Wald und Waldabstandsflächen	11
4.8 Altlasten	11
5. Eingriffsregelung	11
5.1 Bestand	12
5.2 Prognose	12
5.3 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	12
5.4 Maßnahmenkonzeption	13
5.5 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	13
5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
7. Örtliche Bauvorschrift	14
8. Technische Infrastruktur	14
SATZUNGSTEXT	15
A Hinweise und Empfehlungen	17
VERFAHRENSVERMERKE	19
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG / LAGEPLAN VOM 10.10.2018	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020"	7
Bild 3: Flächennutzungsplan "Fichtenau-Kreßberg, 1. Änderung"	8
Bild 4: Landschaftsplan "Fichtenau-Kreßberg"	8
Bild 5: Bebauungsplan "Käsäcker"	9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Lageplan vom 10.10.2018, M 1:500

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchGBW**) vom 23.06.2015

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieser Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.3 sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Geänderter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung **keine Umweltprüfung** durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die charakteristische Nutzung der Ortslage Bergbronn entspricht einem Mischgebiet mit Wohnbebauung und Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 BauNVO.

Für das Wohngebiet nördlich der geplanten Erweiterung liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Einzelne Wohngebäude im Osten wurden über ein Baugesuche genehmigt.

Aufgrund der Voranfrage eines Bauherrn, welcher am südwestlichen Dorfrand von Bergbronn (Flurstück Nr. 2403) ein Wohngebäude zur Eigennutzung errichten möchte, wurde der gewünschte Standort einer Prüfung unterzogen, da die Fläche bisher dem Außenbereich zugeordnet ist.

Im Rahmen dieser Prüfung und aus städtebaulichen Gründen beschloss die Gemeinde Kreßberg, lediglich für das Grundstück Nr. 2403, Gemarkung Waldtann, eine Ergänzung nach Außenbereichskriterien festzulegen. Somit wird im vorliegenden Fall das Mittel einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gewählt. Die einbezogenen Flächen werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie auch die örtlichen Bauvorschriften, werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Vorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise „in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen“.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf



Bild 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 952 m². Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstückes 2403, Gemarkung Waldtann.

Der Geltungsbereich wird im Westen und Süden von der verbleibenden Fläche des Flst. 2403 begrenzt, im Norden von Flst. 2404 (Weg) und im Osten von Flst. 2084 (Käsäckerweg).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 10.10.2018) begrenzt. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

Die Flurstücke Nr. 2404 (Weg) und 2084 (Käsäckerweg) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kreßberg.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

3.1.1 Regionalplan

Der Planungsbereich der vorliegenden Satzung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn – Franken 2020“ als „geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ gekennzeichnet.

Somit stehen keine regionalplanerischen Grundzüge entgegen.

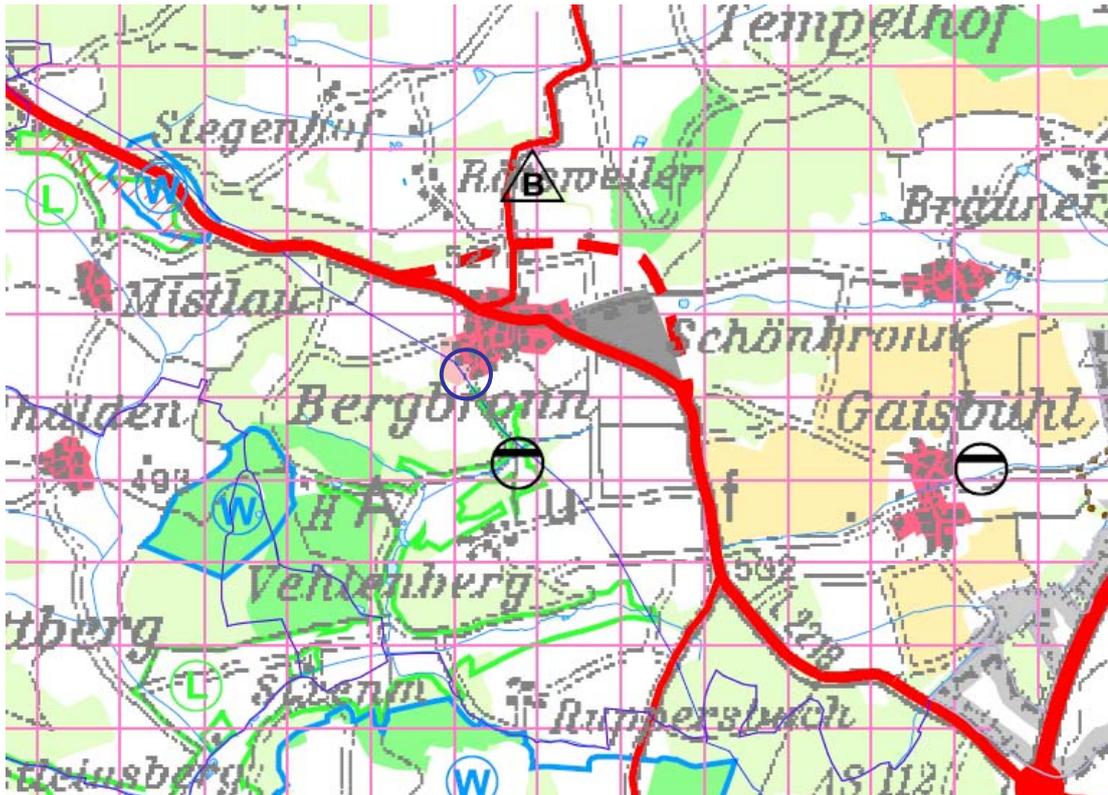


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020"

3.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionskarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Die durch die vorliegende Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan „Fichtenau-Kreßberg, 1. Änderung“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

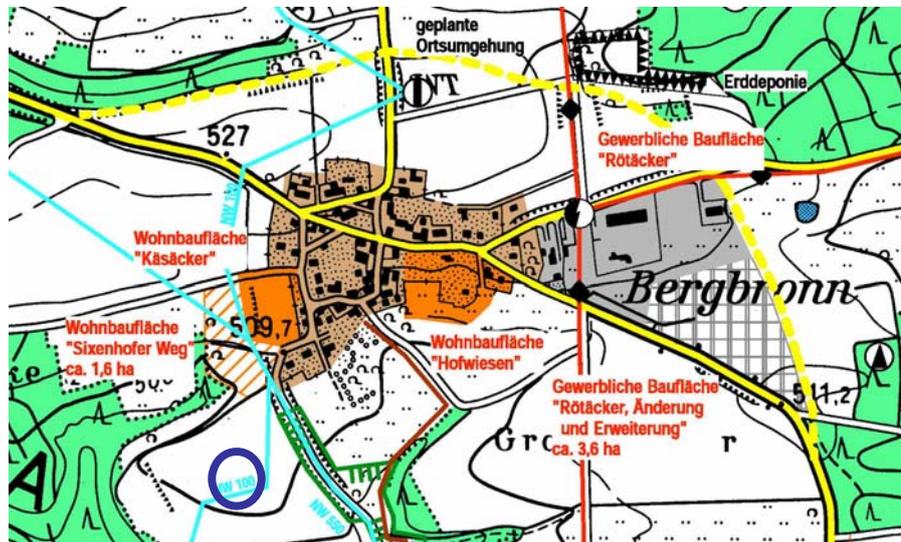


Bild 3: Flächennutzungsplan "Fichtenau-Kreßberg, 1. Änderung"

3.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Fichtenau-Kreßberg“ wurde im Jahr 2013 vom Planungsbüro Godts erstellt. Die Fläche der Ergänzungssatzung ist als geplante Wohnbaufläche berücksichtigt, sodass auf diesen Flächen keine anderen Maßnahmen vorgesehen sind.

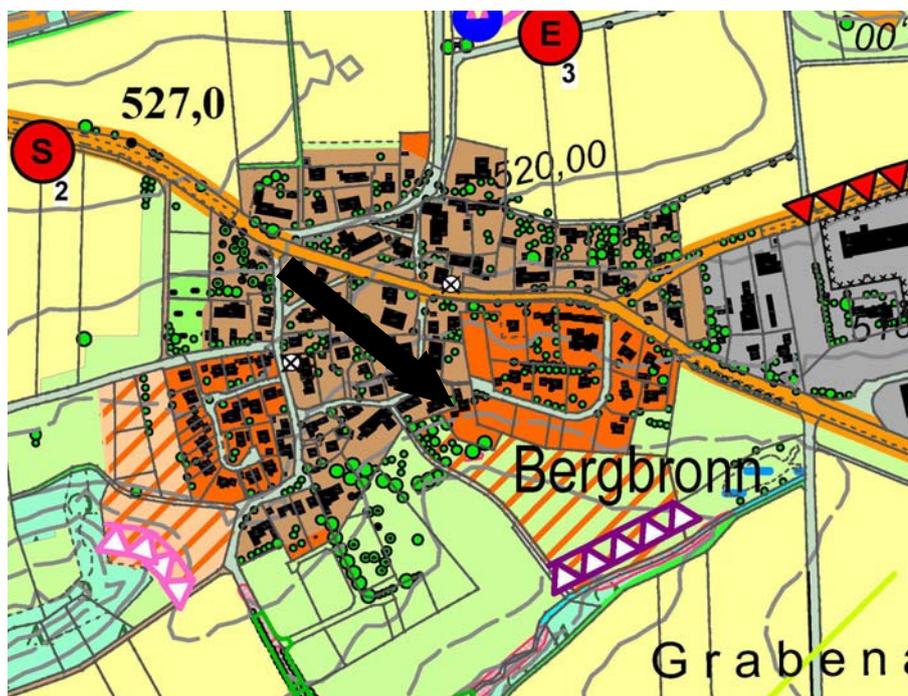


Bild 4: Landschaftsplan "Fichtenau-Kreßberg"

3.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Satzung ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nördlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan „Käsäcker“, der am 14.01.1994 rechtskräftig wurde.



Bild 5: Bebauungsplan "Käsäcker"

3.3 Fachgutachten und Stellungnahmen

3.3.1 Immissionsschutz

Durch die Planung ist mit keinen störenden Emissionen zu rechnen. Die vorhandenen Immissionen durch die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe sind dorfgebietstypisch. Außerdem sind die Betriebe relativ weit von der Planungsfläche entfernt.

4. Schutzvorschriften und Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

4.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope. Auch außerhalb werden eine Biotope durch die Planung tangiert.

4.3 Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bergbronn und wird vollständig als Grünland genutzt. Besondere Pflanzenarten sind im Bestand nicht vorhanden. Die Wiese wird von einer 2014 neu verlegten Wasserleitung der Nordostwasserversorgung (NOW) durchzogen.

Die Siedlungsrandlage und der westlich angrenzende Wald schließen durch ihre störende Kulissenwirkung ein Feldlerchenvorkommen mit hinreichender Sicherheit aus.

Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Vorhaben- und Nahbereich nicht vorhanden.

Eine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kann mit Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

4.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

4.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4.6 Landwirtschaft

Bei der bisherigen Freifläche handelt es sich um Grünland. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte (Übersicht für den Landkreis Schwäbisch Hall) liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der Vorrangflur Stufe II zur Grenzflur. Ganz hochwertige Flächen der Vorrangflur Stufe I sind nicht betroffen.

4.7 Wald und Waldabstandsflächen

liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

4.8 Altlasten

liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

5. Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung.

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und die biologische Vielfalt untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

5.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge.

Die Flächen werden dem Oberkeuper und oberen Mittelkeuper zugeordnet und als Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter eingestuft. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung. Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit als Fettwiese genutzt. Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Lebensraumstrukturen ist von einer mittleren bis geringen Wertigkeit auszugehen.

Lage und Ausstattung der Flächen lassen diese landschaftlich am besten dem Übergangsbereich von Siedlung zur freien Landschaft zuordnen und weisen nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Die Flächen spielen weder als siedlungsrelevante Kalt- oder Frischluftproduktionsfläche noch als Luftleitbahn eine Rolle. Sie können kleinklimatisch jedoch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Vorhandene Gehölze können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern. Ein bestehender Laubbaum befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Straßengrundstück.

Als Grundlage zur Einstufung der einzelnen Bodenfunktionen dienen die Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel

Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel

Für die Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ wird kein hoher oder sehr hoher Wert erreicht.

Im vorliegenden Fall ist nicht mehr von natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen, da in diesem Bereich bei der Verlegung der im Gebiet verlaufenden Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg (ZV NOW) die Bodenfunktionen bereits erheblich beeinträchtigt wurden.

5.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung ist von negativen Auswirkungen auf die Flächen der Ergänzungssatzung auszugehen. Durch Versiegelung und Überbauung gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren, und die Bodenfunktionen können in diesem Bereich nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelte Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden, wobei hier durch vorangegangene Bauarbeiten bereits Vorbelastungen gegeben sind.

Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von Niederschlägen in den Boden verhindert. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits Versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung ab. Aufgrund der offenen Siedlungsstruktur und den angrenzenden noch freien und unbebauten Flächen lassen sich die Beeinträchtigungen hierdurch jedoch nur als gering bezeichnen. Der bebaute Bereich verschiebt sich lediglich geringfügig in Richtung der freien Landschaft. Durch die siedlungsnahe Lage der Flächen sowie ihre Struktur in Verbindung mit der geplanten Eingrünung ist auch hier nur von mäßig bis geringen Beeinträchtigungen zu sprechen.

5.3 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Insgesamt betrachtet liegt eine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor.

5.4 Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Die verbleibenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft. Artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen von „Natura 2000“-Gebieten ist gegeben.

5.5 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden in der Satzung festgesetzt:

- Immergrüne Anpflanzungen aus Nadelgehölz, wie z. B. Thuja sollen ausgeschlossen werden.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben aufgrund der Flächenversiegelung jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden in der Satzung festgesetzt:

- Pflanzung von 4 Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Bergbronn Süd-West“

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist für das Hauptgebäude die maximale Höhe in Meter über Normal-Null (müNN). Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig.

Pflanzgebot Einzelbäume

Als Ausgleich sind auf dem Flurstück 2403 vier Laubbaum- oder Obstbaum- Hochstämme zur Eingrünung zu pflanzen.

Leitungsrecht

Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche umfasst einen 6,0 m breiten Streifen des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW).

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

7. Örtliche Bauvorschrift

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am nördlichen Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nichtheimische Eingrünungen wie z. B. Thujas ausgeschlossen.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

8. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert. Bei Einhaltung der vorgegebenen EFH kann das Kellergeschoss allerdings nicht im Freispiegel entwässert werden kann.

Ellwangen, 10.10.2018

Kreßberg, 10.10.2018

gez.
Joachim Zorn
stadtlandingenieure GmbH

gez.
Robert Fischer
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

ERGÄNZUNGSSATZUNG „BERGBRONN SÜD-WEST“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Kreßberg am 15.10.2018 folgenden Satzungsentwurf gebilligt:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 10.10.2018, gefertigt durch das Büro stadtländingenieure GmbH aus Ellwangen, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der gemäß § 1 festgesetzten Abgrenzung wird durch §§ 3 und 4 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist für das Hauptgebäude die maximale Höhe in Meter über Normal-Null (müNN). Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig.

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche umfasst einen 6,0 m breiten Streifen des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW).

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

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

An den im Lageplan eingetragenen Standorten ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen sind aufgrund von Leitungen oder Zufahrten möglich.

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume und die Sträucher für die flächige Bepflanzung sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres umzusetzen.

Pflanzliste:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Einzelbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

§ 4 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO wird für den Ergänzungsbereich folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind generell unzulässig.

§ 5 Inkrafttreten

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

A HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

A.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

A.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

A.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

A.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

A.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

A.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeurückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind den RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	24.08.2018
Geänderter Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Auslegungsbeschluss	am	15.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	19.10.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 29.10.2018 bis	29.11.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ellwangen,

Kreßberg,

Joachim Zorn
stadtlandingenieure GmbH

Robert Fischer
(Bürgermeister)