

ERGÄNZUNGSSATZUNG „KAFFEEBERG II“ IN OBERROT

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplanung	8
B.4.1.1 Regionalplan	8
B.5. Kommunale Planungsebene	8
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Landschaftsplan	8
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
B.6.1 Schutzgebiete	10
B.6.2 Biotopschutz	11
B.6.3 Biotopverbund	11
B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	12
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	12
B.6.6 Artenschutz	12
B.6.7 Gewässerschutz	12
B.6.8 Denkmalschutz	13
B.6.9 Immissionsschutz	13
B.6.10 Landwirtschaft	13
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.6.12 Altlasten	13
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	13
B.7.1 Bestand	13
B.7.2 Prognose	14
B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen	14
B.8. Maßnahmenkonzeption	14
B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	15
B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	15
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	16
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	16
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	16
B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	16
B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	16
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	16
B.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle	16
B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	16
B.10. Referenzliste	16
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	17

B.12. Örtliche Bauvorschriften	17
B.13. Verkehr	18
B.14. Technische Infrastruktur	18
B.15. Bodenordnende Maßnahmen	18
SATZUNGSTEXT	19
H Hinweise und Empfehlungen	22
VERFAHRENSVERMERKE	25

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3: Landschaftsplan "Limpurger Berge", 1:10.000	9
Bild 4: Luftbild, 1:1.000	10
Bild 5: Biotopverbund, M 1:1000	11

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieser Satzung sind:

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

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

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.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Die bereits am 26.03.1998 in Kraft getretene Abrundungssatzung „Kaffeeberg“ in Oberrot soll durch die vorliegende Ergänzungssatzung „Kaffeeberg II“ um eine Fläche von insgesamt 270 m² geringfügig erweitert werden. Ziel der vorliegenden Satzung ist es, die planungsrechtliche Basis zur Erweiterung von, innerhalb des derzeitigen Geltungsbereich liegenden, Garagengebäude und Nebenanlagen zu schaffen.

Die Fläche die durch die vorliegende Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Ergänzungsfläche schließt nach Norden direkt an die rechtsverbindliche Abrundungssatzung „Kaffeeberg“ an.

Die vorhandene öffentliche Erschließung der Grundstücke über die von der Kaffeebergstraße abzweigende Erschließungsstraße bleibt unverändert bestehen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 270 m².

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Im derzeit aktuell gültigen Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung" ist die Fläche als Außenbereichsfläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das Entwicklungsgebot nicht beeinträchtigt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Limpurger Land“ hat die Arbeitsgruppe Sonja Wahl Landschaftsarchitektin und Bernhard Geiger Landschaftsarchitekt 2005 einen Landschaftsplan erstellt.

Im Landschaftsplan wird die Fläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung in der Karte zum Landschaftsbild als exponierte Kuppe und Höhenrücken dargestellt. In den der Karte zum Städtebau liegt die Fläche innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Die Abrundungssatzung „Kaffeeberg“, Inkraftgetreten 26.03.1998, grenzt an den Geltungsbereich an.

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

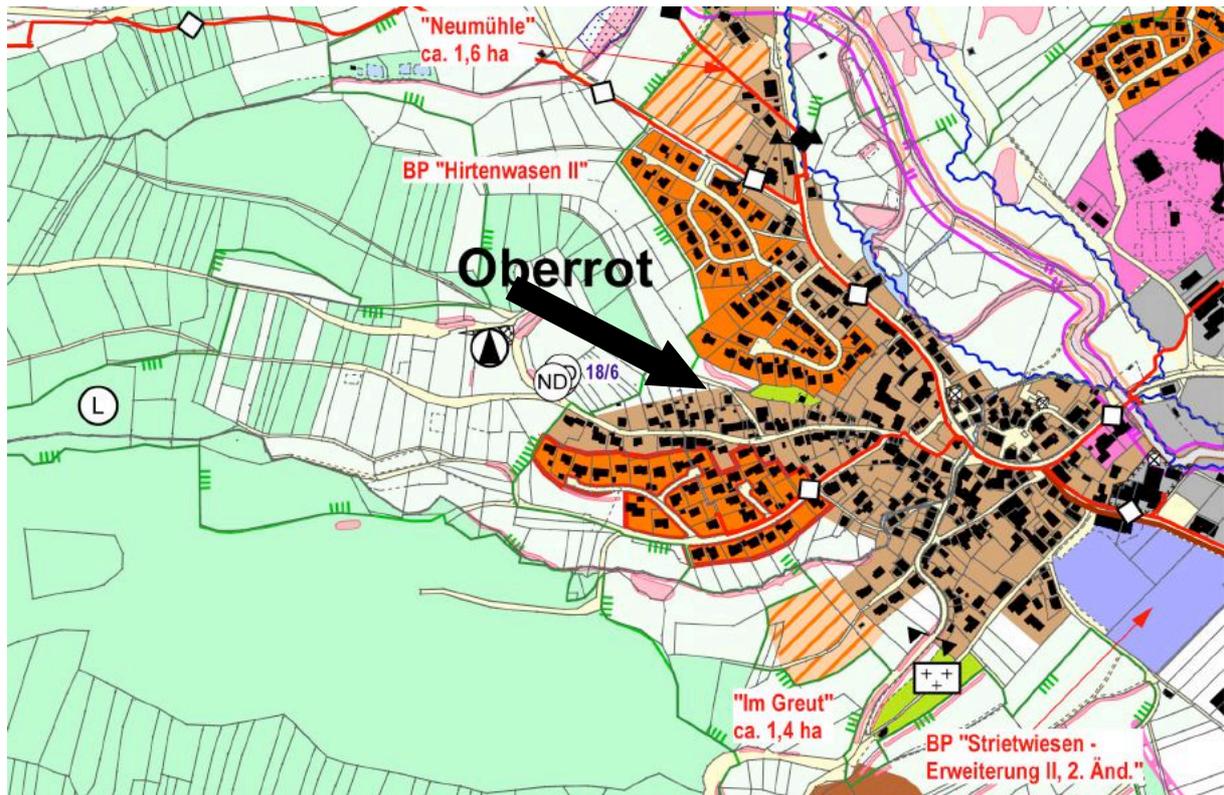


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

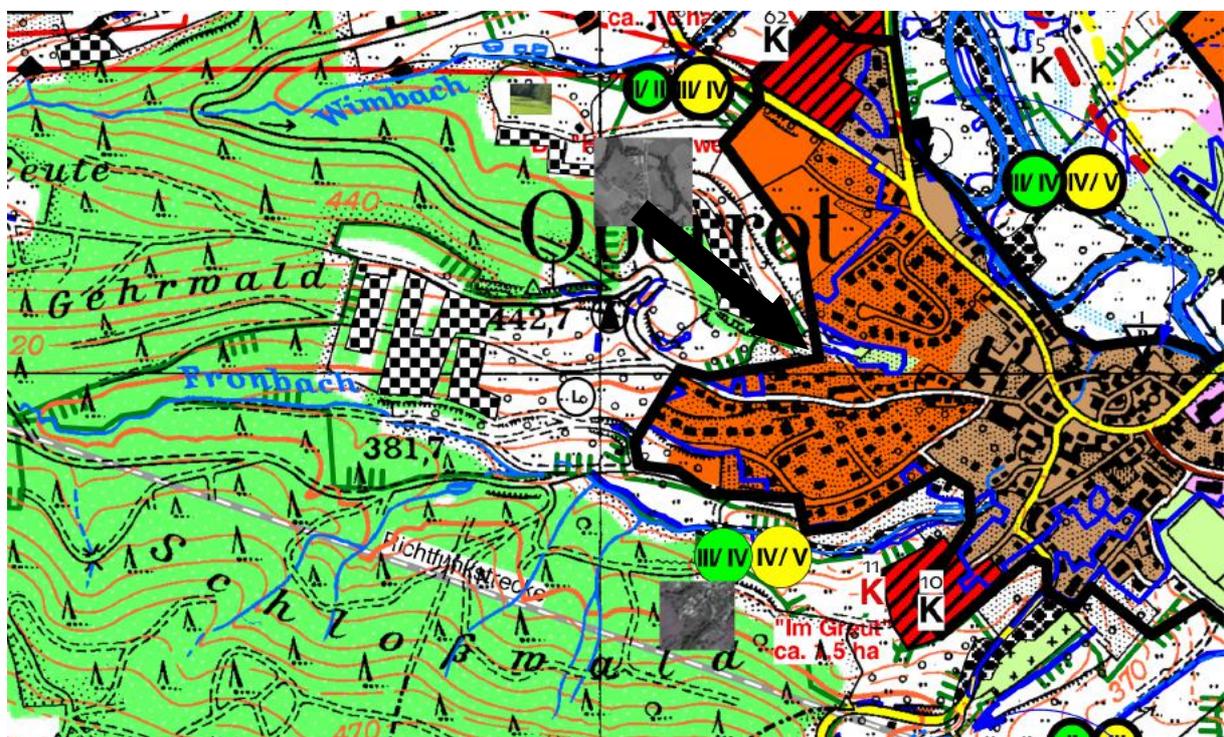


Bild 3: Landschaftsplan "Limpurger Berge", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:1.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 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.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung der Satzung werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten. Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen. Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Rand der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen. Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen. Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.6 Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Oberrot. Die Gemeinde liegt im Naturpark „Schwäbisch – Fränkischer Wald“.

Der Geltungsbereich umschließt zwei Erweiterungsflächen. Fläche 1 liegt auf dem Flurstück 250/1, Fläche 2 liegt auf dem Flurstück 249/2.

Beide Flächen sind teilweise überbaut und ein Großteil versiegelt. Auf der Fläche 2 wächst ein Laubbaum.

Anhand der Biotopausstattungen wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet können demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten ausgeschlossen werden. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

B.6.7 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.

B.6.8 Denkmalschutz

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

B.6.9 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

B.6.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um Siedlungsflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht bewertet sind.

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.12 Altlasten

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

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaft 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.

B.7.1 Bestand

Der Bestand der im Frühjahr 2021 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Lands und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge. Geologisch liegt es in der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich aus Pelosol aus Keuper-Tonfließerde zusammen. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen

wird mit hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Oberflächengewässer befinden sich im Satzungsbereich keine.

Die Ergänzungsfläche besteht aus zwei Teilflächen. Fläche 1 liegt auf dem Flurstück 250/1 und Fläche 2 auf dem Flurstück 249/2. Die beiden Flächen werden getrennt voneinander betrachtet.

Fläche 1:

Auf der Fläche 1 befindet sich eine große Schotterfläche, die als Lager- und Stellplatz genutzt wird. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wurde die anstehende Böschung abgegraben.

Fläche 2:

Auf der Fläche 2 befinden sich ein Gartenhaus und ein überdachter Autostellplatz. Ein Großteil der Fläche ist versiegelt. Am nördlichen Rand zur Straße wächst ein kleinerer Laubbaum auf einer Pflanzfläche.

B.7.2 Prognose

Fläche 1:

Bei einer weiteren Bebauung der Fläche kommt es nur zu geringen Auswirkungen auf Biotope und das Schutzgut Boden.

Als Ausgleich für den Eingriff ist 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Fläche 2:

Bei einer weiteren Bebauung der Fläche kommt es nur zu geringen Auswirkungen auf Biotope und das Schutzgut Boden. Die Fläche soll durch die vorliegende Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Als Ausgleich für den Eingriff ist 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

B.7.3 Eingriffsregelung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 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.

Ausgehend von der vorliegenden Planung ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

B.8. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und Krisenfällen erforderlich 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. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensrautypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

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 der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

B.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

B.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im in der Satzung festgesetzt werden:

- Pflanzung von 1 Laub- oder Obstbaum

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Pflanzung von 1 Laub- oder Obstbaum

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

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- Keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September.

B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.8.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

B.10. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	April 2021

Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der angrenzenden rechtsverbindlichen Abrundungssatzung „Kaffeeberg“ werden, soweit sie den Geltungsbereich betreffen, vollständig übernommen. Ergänzend werden die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Öffentliche/private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen / privaten Grünflächen festgesetzt.

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

Pflanzgebote

Als Eingrünung sowie Ausgleich werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben ist unzulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zur angrenzenden rechtsverbindlichen Ab-
rundungssatzung „Kaffeeberg“ werden vollständig übernommen. Dabei wird auch der Be-
schluss des Gemeinderates Oberrot vom 09.05.2016 berücksichtigt, mit welchem Dachein-
deckungen in rot, braun und grau/anthrazit zugelassen wurden.

B.13. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.14. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur
grundsätzlich gesichert.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Oberrot, im Januar 2022

Uli Roll
(1. Stellv. Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

ERGÄNZUNGSSATZUNG „KAFFEEBERG II“

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 Oberrot am 16.05.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 16.05.2022, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, 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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse von denen ein Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Die Firsthöhe des Gebäudes auf Flurstück Nr. 249/2 muss die Firsthöhe des westlich angrenzenden Wohngebäudes auf Flurstück Nr. 250 um 2,0 m unterschreiten; entsprechend 397,7 mÜNN.

Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten wird pro Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**EPfg 1: Pflanzung von einem Laub- oder Obstbaum:**

Auf der Fläche 1 ein Baum zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar. Es ist freigestellt, ob es sich um einen Laubbaum oder Obstbaum handelt. Der Laubbaum soll die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Der Obstbaum soll die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Der Baum ist ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Der Laubbaum ist der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Ein standortgerechter Obstbaum kann der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

<i>Acer campestre</i> „Elsriik“	Feldahorn
<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
<i>Coryllus colurna</i>	Baumhasel
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	Chinesische Birne
<i>Pyrus pyraister</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Sorbus thuringiata</i> „Fastigiata“	Thüringische Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> `Greenspire`	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> `Rancho`	Stadtlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Kapitel H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

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:

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 48°. Die Dacheindeckungen hat in roten, braunen und grauen/anthraziten Dachmaterialien zu erfolgen. Für Nebengebäude, auch Garagen und Carports sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

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

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

§ 5 Inkrafttreten

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.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.

H.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.

H.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.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.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. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.6 Oberflächenwasser

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.

H.7 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.8 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 Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	24.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	03.02.2022
Auslegungsbeschluss	am	24.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	03.02.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.02. bis	14.03.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	16.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	25.05.2022

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.

Oberrot,
den 24.01.2022

Oberrot,
den 17.05.2022

gez.
Uli Roll
(1. Stellv. Bürgermeister)

.....
Keilhofer
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 16.05.2022