

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „WOLFENBRÜCK II, 1. ÄNDERUNG“ IN WOLFENBRÜCK

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel der Änderung der Satzung	6
B.2. Geltungsbereich	6
B.3. Übergeordnete Planungen	8
B.3.1 Regionalplanung	8
B.4. Kommunale Planungsebene	8
B.4.1 Flächennutzungsplan	8
B.4.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne und Satzungen	9
B.5. Fachgutachten	11
B.5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	11
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.6.1 Schutzgebiete	11
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	13
B.6.6 Artenschutz	13
B.6.7 Gewässerschutz	14
B.6.8 Denkmalschutz	14
B.6.9 Immissionsschutz	14
B.6.10 Landwirtschaft	14
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	14
B.6.12 Altlasten	14
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	15
B.7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	15
B.7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	15
B.7.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
B.7.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	15
B.7.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
B.7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.7.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.7.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	16
B.7.6 Maßnahmen für Krisenfälle	16
B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
B.9. Örtliche Bauvorschriften	16
B.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
B.9.2 Einfriedungen und Stützmauern	16
B.9.3 Dachdeckung	16
B.10. Verkehr	16
B.11. Technische Infrastruktur	17
B.12. Bodenordnende Maßnahmen	17

SATZUNGSTEXT	18
H Hinweise und Empfehlungen	20
VERFAHRENSVERMERKE	23

ANHANG

Anhang 1: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM2) aus
Anhang 2 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück II“ (Projekt Nr. 6546)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan " Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Luftbild, 1:2.000	10
Bild 5: Biotopverbund, ohne Maßstab	12
Bild 6 Bestand Streuobstwiese, 1:1.500	13

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.

Mit der vorliegenden 1. Änderung der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück II“ sollen ausschließlich die im § 4 der rechtsverbindlichen Satzung getroffenen örtlichen Bauvorschriften geändert werden. Es ist somit **keine Umweltprüfung** durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG wurde im ursprünglichen Satzungsverfahren durchgeführt. Die über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesicherten externen Ausgleichsmaßnahmen erhalten weiterhin Bestand.

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel der Änderung der Satzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück II“ trat am 04.11.2021 in Kraft. Nach Inkrafttreten wurde der Wunsch an die Gemeinde herangetragen die Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und des zulässigen Dachdeckungsmaterialies zu ändern. Diesem Wunsch möchte der Gemeinderat der Gemeinde Oberrot gerne entsprechen. Für die gewünschten Änderungen ist die vorliegende Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich.

In der Gemeinderatssitzung am 16.10.2023 hat der Gemeinderat Oberrot außerdem beschlossen die Festsetzungen zu den Einfriedungen und Stützmauern zu ergänzen.

Es wird lediglich der § 4 „Örtliche Bauvorschriften“ des Satzungstextes geändert. Alle anderen Teile der Satzung werden unverändert übernommen.

B.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

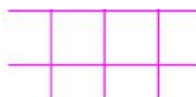
B.3. Übergeordnete Planungen

B.3.1 Regionalplanung

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

Weiterhin liegt der Geltungsbereich, wie der gesamte Ortsteil Wolfenbrück, in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

In dem geplanten Ergänzungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung wurde der Ortsrand um einzelne Baumöglichkeiten geringfügig erweitert. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgte aufgrund der geringen Größe der geplanten Ergänzung und seiner randlichen Lage nicht. Der Charakter des Ortsteiles Wolfenbrück und sein Bezug zum Landschaftsraum wurden nicht verändert.

B.4. Kommunale Planungsebene

B.4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung" ist die Fläche als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.4.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne und Satzungen

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück II“ wird durch die vorliegende Änderung vollständig überplant.

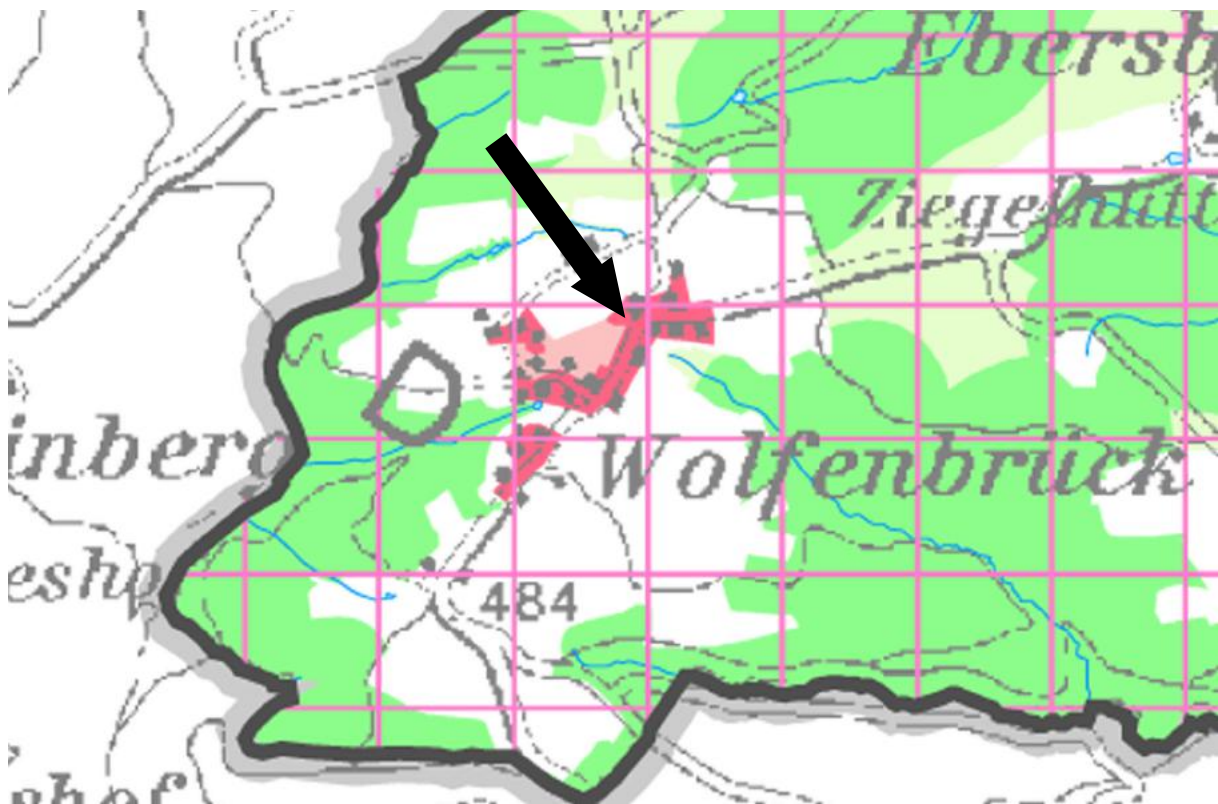


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

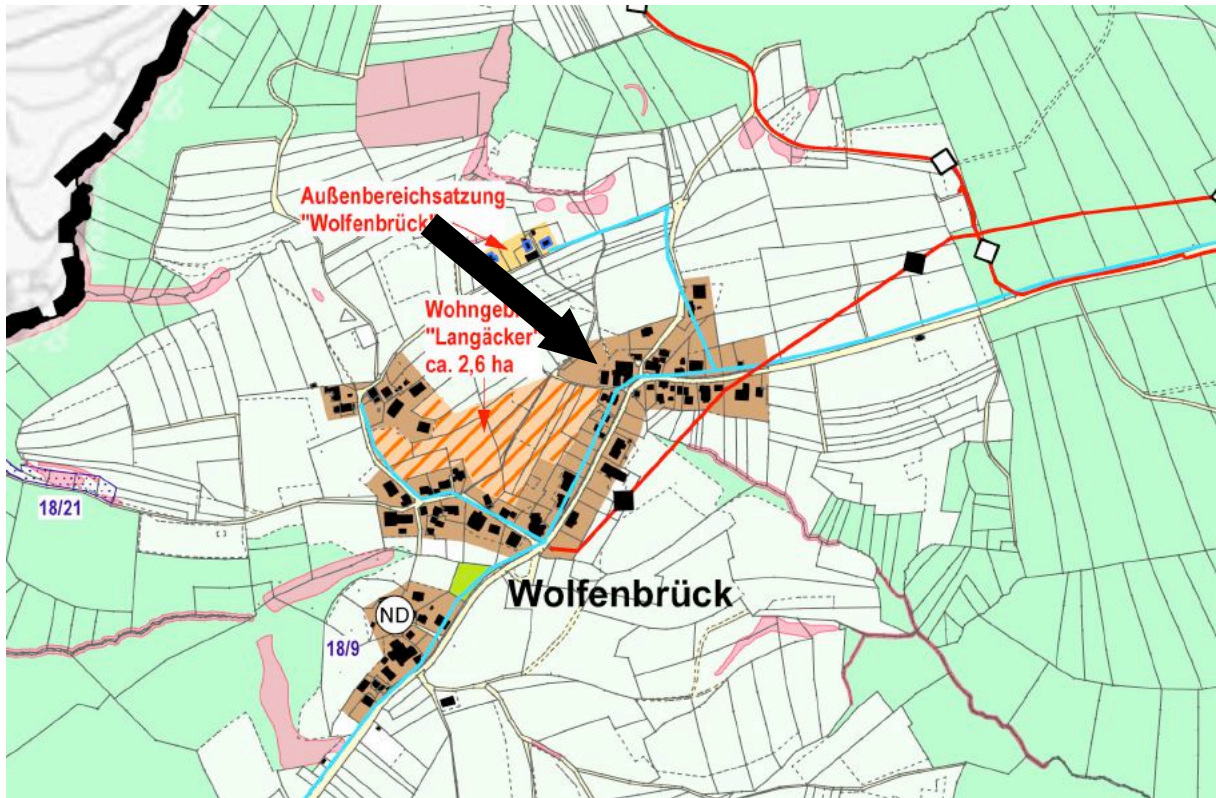


Bild 3: Flächennutzungsplan " Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:2.000

B.5. Fachgutachten

B.5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Satzung konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

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 wurde die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

B.6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie §30a LWaldG besonders wertvollen Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.6.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt in der Barriere Offenland und somit in keinem artenschutzrechtlich relevanten Biotopverbund.

Prognose

Es entstehen keine negativen Auswirkungen.

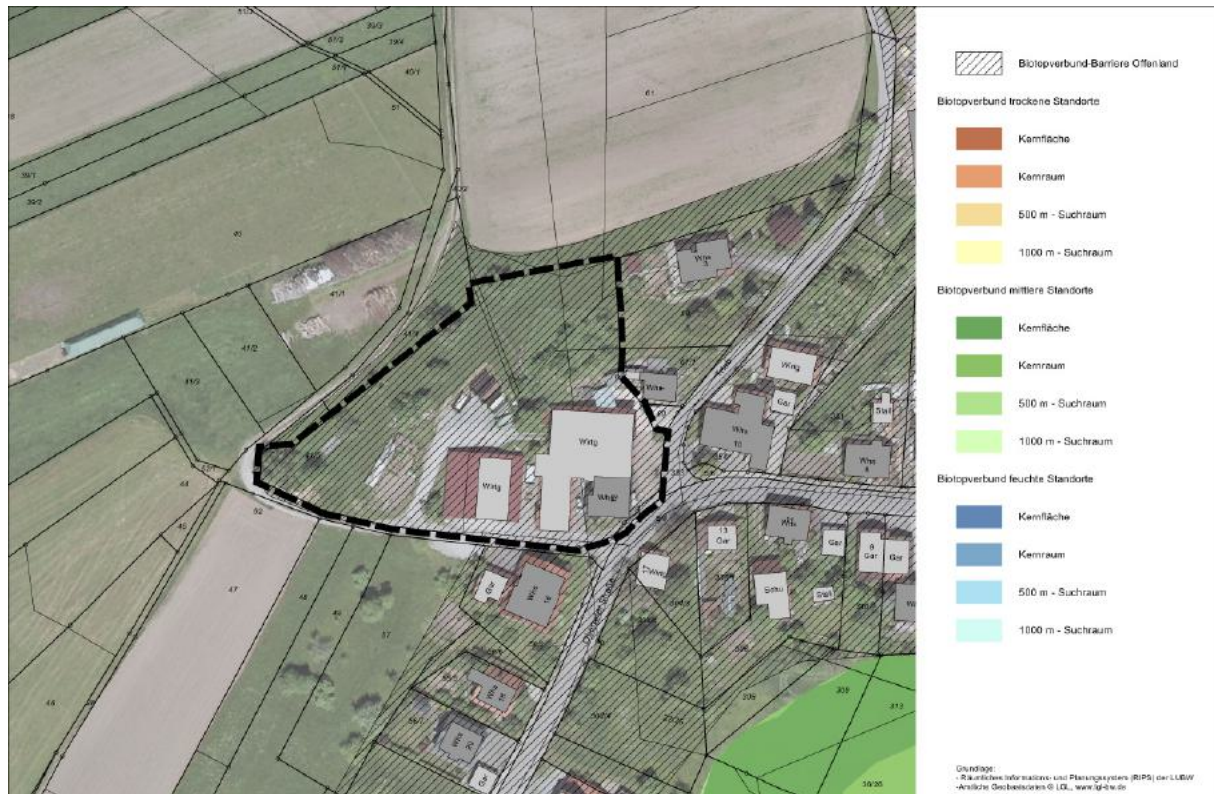


Bild 5: Biotopverbund, ohne Maßstab

B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturge-setz (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 Randes 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.

Bestand

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt teilweise auf einer Fettwiese mit Streuobstbestand. Die Streuobstwiese, auf der mehrere Obstbäume unterschiedlichen Alters wachsen, umfasst eine Fläche von 1.116 qm. In den Obstbäumen befinden sich keine Höhlungen, die Lebensräume für geschützte Arten bieten könnten.

Prognose

Aufgrund der geringen Flächengröße von 1.116 qm kommt es zu keinem Verlust von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG.

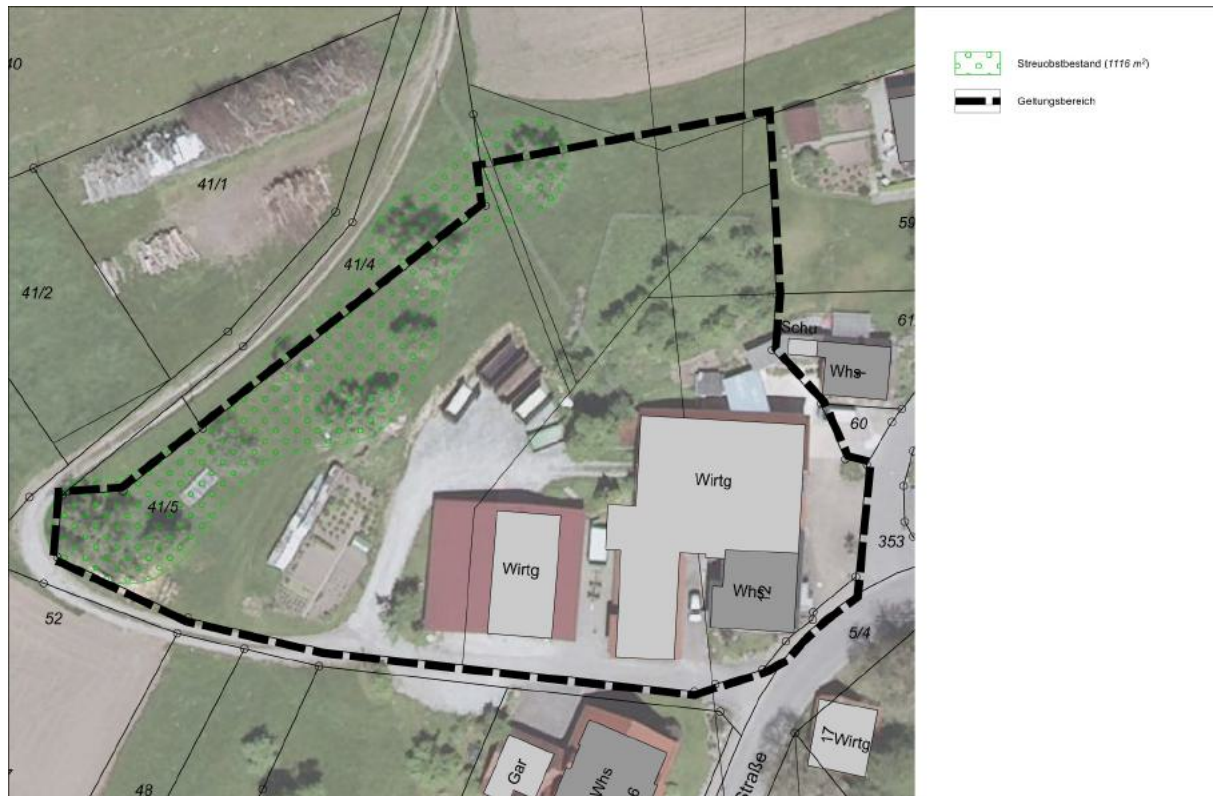


Bild 6 Bestand Streuobstwiese, 1:1.500

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.6 Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Oberrot im Ort Wolfenbrück. Wolfenbrück befindet sich westlich von Oberrot im Naturpark „Schwäbisch – Fränkischer Wald“. Der kleine Ort ist von Land- und Holzwirtschaft geprägt.

Der Geltungsbereich umschließt das im ortsinneren gelegene Dorfkaffee „Klenk“, sowie die westlich angrenzenden Wirtschaftsgebäude. Die Fläche der Ergänzungssatzung beinhaltet ein Wirtschaftsgebäude, Schotterflächen die als Containerlagerplatz genutzt werden, Fettwiesenflächen mit vorwiegend Obstbaumbestand, sowie eine Gartenfläche mit verschiedenen kleineren Gehölzen, die als Hühnerauslauf genutzt wird. Die Wiesenflächen dienen teilweise als Lagerplatz für Holz.

Die vorhandenen Bäume weisen keine Höhlungen auf, die für Vögel und Fledermäuse interessant wären.

Nach einer Ortsbegehung am 04.03.21 im Geltungsbereich und einer erneuten Überprüfung der Wiesenflächen am 14.05.21 im Zuge der Aufstellung der bereits rechtsverbindlichen Satzung sind keine geschützten Arten betroffen.

Anhand der Biotopausstattung 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

Teilbereiche des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung liegen im Bereich eines archäologischen Prüffalls „Bodendenkmal Siedlung allg. (Mittelalter)“.

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 Wiesen- und Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Untergrenzflur eingestuft 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

Mit der vorliegenden Änderung der Örtlichen Bauvorschriften sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden.

B.7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

B.7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die in der Ursprungssatzung festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unverändert in die vorliegende Satzung übernommen.

B.7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Ursprungssatzung festgesetzten und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesicherten externen Ausgleichsmaßnahmen werden unverändert in die vorliegende Satzung übernommen.

Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ beschrieben: der Anhang 2 wird der vorliegenden Änderung der Satzung als Anlage beigefügt.

B.7.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.7.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.7.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die in der Ursprungssatzung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden unverändert in die vorliegende Satzung übernommen.

B.7.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.7.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

B.7.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück II“ werden unverändert in die vorliegende Satzung übernommen.

B.9. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück II“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

B.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Metallfassaden waren bisher in den örtlichen Bauvorschriften nicht zugelassen. Diese sollen zukünftig zulässig sein. Die Festsetzung das Glas- und Metallfassaden nicht zulässig sind entfällt daher.

B.9.2 Einfriedungen und Stützmauern

Zusätzlich sollen zukünftig Lego-Betonsteine als Stützmauermaterial zugelassen werden, sowie ein einzuhaltender Abstand der Einfriedungen und Stützmauern zu den Grenzen festgesetzt werden.

B.9.3 Dachdeckung

In den örtlichen Bauvorschriften war bisher festgesetzt, dass die Dachdeckung mit Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen haben. Für Pult- und Flachdächern waren aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. In untergeordnetem Maß waren auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Zukünftig wünscht der Gemeinderat, dass das zulässige Dachdeckungsmaterial, entsprechend den vorhandenen Strukturen in Wolfenbrück, je nach Gebäudeart differenziert möglich sein soll.

B.10. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch vorhandene Straße gesichert.

B.11. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Oberrot, im Oktober 2023

Keilhofer
(Bürgermeister)

SATZUNGSTEXT

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „WOLFENBRÜCK II, 1. ÄNDERUNG“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 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 22.01.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 22.01.2024, 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

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

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

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

§ 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:

22.01.2024 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

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

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

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein oder Beton-Legosteinen zu erstellen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen – auch Fußwegen – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Hinweis: Diese Festsetzung gilt für alle Einfriedungen und Stützmauern, sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch öffentlichen Grünflächen.

Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)Wohngebäude:

Die Dachdeckung von Wohngebäuden hat mit rotem bis rotbraunem Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Wirtschaftsgebäude und sonstige Gebäude:

Die Dachdeckung von Wirtschaftsgebäuden und sonstigen Gebäuden hat mit rotem bis rotbraunem Dachmaterial zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas zulässig.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

§ 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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dies gilt auch bei Einzelvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub (§ 3 Abs. 3 und Abs. 4 LKreiWiG).

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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 bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der 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. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der

Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

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, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29

Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie 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 der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	16.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	09.11.2023
Auslegungsbeschluss	am	16.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	09.11.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 17.11.	bis 18.12.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	22.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	22.02.2024

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 16.10.2023

Oberrot,
den 23.01.2024

gez.
Keilhofer
(Bürgermeister)

.....
Keilhofer
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.01.2024