



Gemeinde Ittlingen

Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB verbunden mit Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB im rückwärtigen Bereich Hauptstraße

SATZUNG

Stand 25.02.2021



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

Baugesetzbauch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

§ 1 Geltungsbereich

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke Hauptstraße 15, 17 und 19 wird entsprechend der Plangebietsabgrenzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 (1) BauGB festgelegt. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus der beiliegenden Planzeichnung.

Ebenfalls aus der Planzeichnung ergeben sich die Teilbereiche der beiden verbundenen Satzungen (Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB).

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Flurstücke (jeweils Gemarkung Ittlingen):
Flst. Nrn. 198 (Teilfläche), 204 (Teilfläche), 252/1 (Teilfläche) und 252/4 (Teilfläche).

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen sind nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen. In diesem Rahmen sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 3 Ergänzende Festsetzungen und Vorschriften

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Maximale Traufhöhe (TH_{max}), gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut: 4,80 m

Maximale Firsthöhe (FH_{max}), gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer): 9,50 m

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 30 cm über dem vorhandenen Gelände liegen.

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

Zulässige Dachform: Satteldach

Zulässige Dachneigung: 35° - 45°

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen in der beiliegenden Planzeichnung bestimmt.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Je freistehendem Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit > 50 m² sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Für Wohneinheiten < 50 m² sind jeweils 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bestehenden Defizits von 7.370 Ökopunkten (2.730 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 4.640 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Abbuchung von 7.370 Wertpunkten von der geplanten Ökokontomaßnahme „Herstellung ökologische Durchgängigkeit an der Elsenz“.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird die externe Ausgleichsmaßnahme als Sammelausgleichsmaßnahme den im Bereich der Ergänzungssatzung befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die Verortung und Beschreibung der Maßnahme ist der Begründung zu entnehmen.

§ 4 Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 08.02.2021 vor. Auf die gutachterliche Einschätzung, die der Satzung als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind darin folgende Maßnahmen / Empfehlungen definiert, die entsprechend zu berücksichtigen sind (Auszug aus dem Gutachten):

Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

Vorsorglich werden im Umfeld des Plangebiets an Gebäuden oder Bäumen noch vor Beginn möglicher Abriss- oder Umbaumaßnahmen insgesamt 4 Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter aufgehängt. Damit ist sichergestellt, dass auch bei einem Abriss bzw. Umbau aller Scheunen und Schuppen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein wird.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist die Belegung der Kästen in den ersten drei Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt vertraglich gesichert.

Maßgaben für die Baufeldräumung:

Europäische Vogelarten:

Die Gehölze und sonstige Vegetation in den Bau- und Erschließungsflächen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Die Bauflächen sind dabei möglichst kurz zu mähen. Ein erneuter Aufwuchs von Vegetation bis zum Baubeginn ist durch regelmäßige Mahd (alle zwei Wochen) zu verhindern, um sicherzustellen, dass Bodenbrüter keine Nester anlegen.

Abriss- oder Umbauarbeiten an Scheunen, Schuppen, Hütten usw. dürfen nur im Winterhalbjahr oder nach vorheriger Kontrolle des betroffenen Gebäudes bzw. Gebäudeteils auf brütende Vögel durch einen Fachkundigen erfolgen. Werden brütende Vögel festgestellt, ist mit Abriss- oder Umbauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu warten.

Zauneidechse:

Im Winterhalbjahr vor der geplanten Bebauung werden die Bäume und Sträucher im jeweiligen Baufeld auf den Stock gesetzt. Dabei ist bodenschonend vorzugehen, d.h. die Flächen werden nicht oder nur bei starkem Frost befahren. Das Auf-den-Stock-Setzen erfolgt bestenfalls von Hand.

Die Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden. Die Flächen werden möglichst kurz gemäht, alles Schnitt- und Mähgut und sonstige, habitataufwertende Strukturen wie Reisig- und Grünguthaufen, Steine usw. werden vollständig und möglichst von Hand abgeräumt.

Sollten sich Eidechsen in den Flächen aufhalten, werden sie auf Grund fehlender Deckung aus den Baufeldern auswandern, sobald sie aus der Winterstarre erwachen. Zudem wird ein Einwandern aus dem umliegenden, noch deutlich besser strukturierten Flächen verhindert.

Zwischen Mitte April und Anfang Mai, wenn die Zauneidechsen bereits aktiv sind, aber noch nicht mit der Eiablage begonnen haben, werden an einem warmen Tag die Wurzelstöcke gezogen. Unmittelbar im Anschluss wird die oberste Bodenschicht im Baufeld abgeschoben.“

Immissionsschutz

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf angrenzende Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen ggfs. gutachterliche Aussagen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Geruch, Lärm) einzuholen sind und ggfs. auch Nutzungseinschränkungen bestehen.

Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Auf folgende Kulturdenkmale in der Umgebung des Plangebiets wird hingewiesen:

- Schloss Ittlingen, Bauberg 13, Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §28 DSchG – BuK. mit zusätzlichem Umgebungsschutz gem. § 15 Abs. 3 DSchG
- Hauptstraße 15, eingeschossiges Wohnhaus mit Krüppelwalmdach

Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale sind zu vermeiden.

Archäologische Denkmalpflege:

Im Plangebiet und angrenzend daran befinden sich Kulturdenkmale und archäologische Prüffälle:

- Gräber der jüngeren Merowingerzeit (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 1)
- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Ittlingen (Prüffall Nr. 1M)
- Ehemaliges herrschaftliches Hofgut (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 2M)

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen daher gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

Bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben mit Bodeneingriffen innerhalb der ausgewiesenen Denkmal- und Verdachtsflächen ist daher eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben den relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen etc.) ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden, damit Planungssicherheit erreicht und Wartezeiten durch archäologische Untersuchungen vermieden oder minimiert werden können. Nach Prüfung dieser Unterlagen werden ggf. baubegleitende Untersuchungen, bauvorgreifende Sondagen und/oder archäologische Rettungsgrabungen zur Voruntersuchung bzw. sachgerechten Bergung archäologischer Relikte notwendig. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Bergung und Dokumentation archäologischer Kulturdenkmale einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und durch den Planungsträger/Investor als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren ist.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bodenschutz

Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Versorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar an einer Straße mit einer Versorgungsleitung (Hinterlieger). Für die Trinkwasserversorgung sind daher an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsbereich bzw. bei der Versorgungsleitung geeignete Übergabeschächte vorzusehen. Leitungen, die über fremde Grundstücke führen, sind dinglich zu sichern.

Gas

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Plangebiets sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbauasträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.

Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse:

Leitungsauskunft-Nord@netze- bw.de

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSN

Email: TSN Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr: 07243/ 216-272

rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.

Im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist frühestmöglich mit der Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) Kontakt aufzunehmen.

Nur so kann rechtzeitig eine Planung und ein Leistungsverzeichnis erstellt und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vorgenommen werden.

Hierbei ist zu beachten, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt ist.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet muss daher in die Elsenz oder den Sulzbachgraben abgeleitet werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist dabei rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Über ein fachkundiges Büro ist die Schadlosgkeit der Einleitung (z.B. ATV M 153) nachzuweisen. Bei der Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in den

bestehenden Mischwasserkanal müssen Nachweise geführt werden, dass der Kanal die zusätzliche Abwassermenge aufnehmen kann.

§ 5 Inkrafttreten

Die Entwicklungssatzung und die damit verbundene Ergänzungssatzung im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße treten am Tage der Bekanntmachung in Kraft (§ 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB).

Stand: 25.02.2021, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

ausgefertigt, Ittlingen, den.....,

Kai Kohlenberger
Bürgermeister