

Fertigung:

Anlage:.....

Blatt:.....

SATZUNG

der Gemeinde Schwanau, OT Wittenweier (Ortenaukreis)

über die

Einbeziehungssatzung "Hauptstraße"

Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwanau hat am 14.12.2020 die Einbeziehungssatzung "Hauptstraße" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259).

§ 1 Gegenstand der Einbeziehungssatzung

Durch Erlass der Einbeziehungssatzung wird die Abgrenzung und die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Gebiet "Hauptstraße" festgelegt.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Hauptstraße" wird durch einen Teilbereich des Flst.Nr. 847/1 abgerundet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Die genaue Abgrenzung ist im beigefügten Lageplan i.d.F.v. 23.11.2020 dargestellt.

§ 3 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

a) Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

1. Lageplan M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 23.11.2020

b) Beigefügt der Einbeziehungssatzung sind:

1. Begründung i.d.F.v. 23.11.2020

2. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag i.d.F.v. 23.11.2020

3. Artenschutzrechtliche Abschätzung,
erstellt vom Büro Bioplan, Bühl i.d.F.v. 08.06.2020

4. Übersichtsplan M. 1 : 5.000 i.d.F.v. 23.11.2020

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richten sich nach § 34 BauGB. Einschränkend werden Festsetzungen gemäß § 5 und § 6 dieser Satzung getroffen.

§ 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelten folgende Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

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

Es ist eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

2. Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Satzungsbereich wird ein Baufenster gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.1 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten
Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.
 - 3.2 Vermeidung von Lichtemissionen
Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
Geplante Lichtquellen, bevorzugt schwache LED-Beleuchtung, müssen in möglichst großer Entfernung zum Offenland angebracht werden. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung der angrenzenden Obstwiesen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein.
Es ist künstliches Licht mit geringem Blauanteil zu verwenden.
 - 3.3 Maßnahmen für Gelbbauchunke und Kreuzkröte
Bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer bei der Bauzeit müssen während der Fortpflanzungszeit dieser beiden Amphibienarten umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.
4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb des Schutzstreifens parallel zur 220 kV-Leitung sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig.
5. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen
(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)
Auf Flst.Nr. 847/1 nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Hauptstraße" sind auf der bestehenden Wiese mind. 15 Stück Hochstammobstbäume standortheimischer lokaler bzw. regionaler Sorten anzupflanzen und diese langfristig zu pflegen. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf durchzuführen.
Der grasreiche Unterbewuchs ist als zweischürige Wiese (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Bei der Pflanzung der Obstbäume können nachfolgende Arten verwendet werden:

Apfelsorten

Dundenheimer Schätzler, Hofstetterle, Tiefputzen, Wildedele, Bittenfelder, Ulmer Polizeiapfel, Danzinger Kantapfel, Schweizer Glockenapfel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette,

Birnensorten

Gwährbirne, Römische Eierbirne/Junker Hans, Wahlsche Schnapsbirne, Würgelesbirne, Gute Luise, Stuttgarter Gaishirtle, Bayrische Weinbirne, Harmersbacher Williamsbirne, Madame Verte, Betzelsbirne, Wilde Eierbirne

Kirschsorten

Offenburger Schüttler, Ritterkirsche, Dolls Langstiel, Dollenseppler, Schwarzer Schüttler

Zwetschgen/Mirabellensorten

Anna Späth, Bühler, Ersinger, gelbe/ blaue Zibarten, Haferpflaume, Gute von Bry, Nancy Mirabelle, Wagenstädter Pflaume, Löhrpflaume

§ 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Schwanau übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss	28.09.2020
Offenlage	12.10. - 13.11.2020
Satzungsbeschluss	14.12.2020

Schwanau, den

.....

Brucker, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 08.08.2020
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den

.....

Brucker, Bürgermeister

📎 171Sat06.docx