

GEMEINDE: BERGHÜLEN
ORTSTEIL: BÜHLENHAUSEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„LANGE STRASSE 47-51“

Entwurf: 13.05.2024

Die Gemeinde Berghülen erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet folgende Satzung:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bühlenhausen, Lange Straße 47-51.

§ 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m. W. v. 01.01.2024.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176) m. W. v. 07.07.2023.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S.422) m. W. v. 25.11.2023.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S.229) m. W. v. 01.07.2023

§ 2 Einbeziehung

Die in § 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ dargestellte Flurstücke Nr. 7/1, 7/2 (Teilfläche) 7/3 (Teilfläche) und 8 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bühlenhausen, im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die in den im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Bühlenhausen einbezogenen Flächen sind in der Planzeichnung vom 13.05.2024 dargestellt.

§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB

Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i. V. mit § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

4.1.2 Zahl der Vollgeschosse: II

4.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0 m ab der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R). Die in der Planzeichnung eingetragenen EFH-R kann um bis zu 0,5 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unter Beachtung der Rückstauebne zulässig.

4.2 Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

4.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Für Einzelhäuser sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Für Doppelhäuser sind je Haushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Für Hausgruppen (Ketten- und Reihenhäuser) sind je Haus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.6.1 Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

4.6.2 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

4.6.3 Entwässerung

Bestehende Gebäude werden gemäß dem Bestand entwässert. Für neue Gebäude ist die Entwässerung wie folgt festgesetzt:

Die Erschließung ist privat vorzunehmen. Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes BW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser der Hofflächen ist auf dem Grundstück durch zum Beispiel wasserdurchlässiges Pflaster zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in einer Versickerungsmulde über die belebte Bodenzone zu versickern. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Die Dimensionierung der Versickerungsmulde erfolgt entsprechend der Größe der Dachflächen auf dem Baugrundstück und wird wie folgt vorgeschrieben:

Dachfläche	mittlere Versickerungsfläche	Retentionsvolumen
bis 100 m ²	8 m ²	2,4 m ³
100-150 m ²	12 m ²	3,6 m ³
150-200 m ²	16 m ²	4,9 m ³
200-250 m ²	20 m ²	6,1 m ³

4.6.4 Pflanzgebot „Sträucher“

Für Neubauten: Pflanzung von mindestens einem einheimischen Strauch je angefangene 100 m² Grundstücksfläche (z. B. Holunder, Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Liguster).

Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

4.6.5 Pflanzgebot „Bäume“

Für Neubauten: Pflanzung von mindestens einem einheimischen Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche (z. B. regionaltypische Obstbäume, Feldahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere).

Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

4.6.6 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- Im räumlichen Zusammenhang (z. B. umliegende Gebäude) sind an geeigneter Stelle (mind. 4 m Höhe; Südost/Ost Ausrichtung) folgende Ersatzquartiere umzusetzen:
 - mind. drei Flachkästen für Fledermäuse (z. B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF)
 - mind. drei Rundkästen für Fledermäuse (z. B. Fa. Schwegler, Fledermaushöhle 1FD)

Alternativ können sechs Fledermaus Fassadenkästen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermaus-Fassadenröhre 2FR) in den Neubau integriert werden.

- Um das Angebot an Nistmöglichkeiten für nischenbrütende Vogelarten aufrecht zu erhalten, sind drei Nischenbrüterkästen (z. B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H) an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen.
- Der Abbruch der Gebäude darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und kurz vor Bezug der Winterquartiere von Fledermäusen durchgeführt werden. Ein Abriss im Oktober erscheint am geeignetsten. Um ein Restrisiko auszuschließen, sollte der Abriss nur nach vorheriger Ausflugskontrolle (maximal 3-8 Tage vorher) erfolgen.
- Das Brennholzlager sollte vor Abriss händisch geräumt werden. Falls wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden, ist der örtliche Fledermaus-schutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutz-behörde, Landratsamt Alb-Donau-Kreis), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

§ 5 Festsetzungen gemäß § 74 Abs. 1 LBO

5.1 Dachformen, Dacheindeckung und Materialien

Für Wohngebäude sind am Hauptdach Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 50° zulässig. An untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen mit geringeren Dachneigungen zulässig. Der Anteil an der gesamten Dachfläche darf nicht mehr als 30 % betragen.

Für landwirtschaftliche Nebengebäude sind Satteldächer und einfache Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° - 45° zulässig.

An Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, die als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden. Des Weiteren sind Indach- und Aufdachanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie begrünte Dächer zugelassen.

Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Zink, und Blei sind nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

5.2 Stellplätze

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Der Stauraum von mind. 5 m vor Garagenzufahren ist nicht anrechenbar.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis max. 1 m², nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach zulässig.

§ 6 Hinweise

6.1 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung,

mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

6.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm- und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

6.3 Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

6.4 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

6.5 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m²).

6.6 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

6.7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG 201 BLAUBEUREN/GERHAUSEN – Schutzzone IIIB. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets wird verwiesen.

§ 7 **Verfahrensvermerke**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ... beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Lange Straße 47-51“ in Berghülen, OT Bühlenhausen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Lange Straße 47-51“ und seine Begründung vom ... öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ...im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... benachrichtigt worden.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit der Begründung hat in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ... die Einbeziehungssatzung „Lange Straße 47-51“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Berghülen wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Lange Straße 47-51“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Bernd Mangold, Bürgermeister

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bürgermeisteramt Berghülen

Bernd Mangold, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Datum: 13.05.2024