

GEMEINDE: BERGHÜLEN  
GEMARKUNG: BERGHÜLEN  
ORTSTEIL: TREFFENSBUCH  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### „Östlicher Ortsrand“

Satzung: 08.12.2020

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 von Treffensbuch, Teilflächen der Flurstücksnummern 4318, 4352, 4355, 4356, 4361 sowie Teilbereiche von Verkehrsflächen der Flurstücksnummern 4353, 4354, 4360, 4362, 4231.**

#### § 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

## **§ 2 Einbeziehung**

Die in § 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ dargestellte Teilflächen der Flurstücksnummern 4318, 4352, 4355, 4356, 4361 sowie Teilbereiche von Verkehrsflächen der Flurstücksnummern 4354, 4360, 4362, 4231 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Treffensbuch, im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

## **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die in den im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Treffensbuch einbezogenen Flächen sind in der Planzeichnung vom 08.12.2020 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 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- 4.1.3 Zahl der Vollgeschosse: II
- 4.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,5 m ab der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R). Von der in der Planzeichnung eingetragenen EFH-R kann bis zu 0,3 m abgewichen werden.

### **4.2 Bauweise**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauGB

### **4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.3.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 4.3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unzulässig. Ausgenommen

hiervon sind die für Garagen und Nebenanlagen eingetragene Bereiche gem. zeichnerischem Teil. Vor Garagenzufahrten ist ein Stauraum von 5,0 m freizuhalten.

#### 4.4 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Je Baugrundstück sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

#### 4.5 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### 4.5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Hofflächen ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke belebte Bodenzone vorzunehmen. Die darunterliegenden Schichten müssen versickerungsfähig sein, eventuell ist ein Bodenaustausch erforderlich. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen und in den Entwässerungsgraben entlang des Weges Flst. 4354 eingeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten. Im nördlichen Teil des Plangebietes muss der Kanal geringfügig verlängert werden.

##### 4.5.2 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

##### 4.5.3 Schutz vor Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet

Die öffentliche Grünfläche auf Flurstücknummer 4361 ist um 0,5 m aufzuschütten zum Schutz der Grundstücke vor Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet.

##### 4.5.4 Erhalt von Obstbäumen

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist ein heimischer Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück nachzupflanzen.

##### 4.5.5 Ausgleichsmaßnahme "Blühwiese"

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Fläche (Flurstücknummer 4361) ist von der Gemeinde Berghülen mit einer artenreichen Blumenwiese mit zertifiziertem autochthonem Saatgut anzupflanzen.

Saatmischung:

Produktionsraum: 7 "Süddeutsches Berg- und Hügelland"

Ursprungsgebiet: 13 "Schwäbische Alb"

Einsatz mit Regiosaatgut

Pflege der Flächen:

Im ersten Jahr ist ein Schröpfschnitt vorzunehmen, danach kann 2 x im Jahr gemäht werden (1. Schnitt nicht vor Juni), das Schnittgut muss abgeräumt werden.

#### 4.5.6 Ausgleichsmaßnahme "Sträucher"

Pflanzung von mindestens acht einheimischen Sträuchern je Baugrundstück als Abgrenzung zur freien Landschaft gemäß zeichnerischer Darstellung. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

Pflanzempfehlung: Schwarzer Holunder, Haselnuss, Hainbuche, Weißdorn, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Schlehe. Es wird empfohlen verschiedene Arten zu pflanzen.

#### 4.5.7 Ausgleichsmaßnahme "Bäume"

Pflanzung von mindestens zwei heimischen Laubbäumen je Baugrundstück. Die im Plan dargestellte Lage der Bäume ist unverbindlich. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

Pflanzempfehlung: Regionaltypische Obstbäume, Feld-Ahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Wildbirne, Wildapfel.

#### 4.5.8 Externe Ausgleichsmaßnahme "Aufforstung"

Für das ermittelte Defizit von 13.795 Ökopunkten ist ein externer Ausgleich auf der Fläche Flurstücksnummer 3816, Gemarkung Berghülen zu erbringen.

#### 4.5.9 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen, inklusive entsprechender Leuchtmittel, isolierter Lampenschirme, zeitlicher Begrenzung der Leuchtdauer und ein nach unten gerichteter Leuchtkegel.

#### 4.5.10 Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleichs-Artenschutz (CEF)

Gemäß Artenschutzgutachten des Bio-Büro Schreiber:

*Unmittelbar vor der Fällung sind alle Baumhöhlen durch eine fach- bzw. artenkundige Person (Biologe o. ä.) nochmals mit einem Endoskop zu kontrollieren, ob sie nicht doch bewohnt sind. Diejenigen Höhlen, bei denen eine Besiedlung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, sind beispielsweise mit einem Bagger o. ä. zu fixieren und dann nach dem Absägen langsam um- und abzulegen; sie dürfen auf alle Fälle nicht einfach umfallen, da dadurch Tiere in den Höhlen verletzt oder getötet werden können. Stamm- oder Aststücke mit möglichen Quartieren sind zu bergen und anschließend wieder an anderen Bäumen im nahen Umfeld verkehrssicher zu befestigen, sodass die Höhlen zumindest in den nächsten Jahren weiter genutzt werden können. Eventuell doch gefundene Fledermäuse müssen vorübergehend umquartiert werden; hierzu sind umgehend Untere und Höhere Naturschutzbehörde zu informieren.*

*Diesbezüglich wird empfohlen, die Fällung der Höhlenbäume bereits im September durchzuführen, da dann die Außentemperaturen mit ziemlicher Sicherheit noch so hoch sind, dass evtl. doch noch vorhandene Fledermäuse selbstständig flüchten könnten. Hierzu ist eine Befreiung vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu erwirken. Für die beiden entfallenden Nisthöhlen sind vier geeignete Nistkästen (Holzbeton-Rundkästen) in den Bäumen der Umgebung aufzuhängen.*

**Das Flurstück Nr. 4318 wurde bei der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht untersucht.** Bevor auf diesem Grundstück mit Rodung und Bebauung begonnen werden darf, sind die Bäume, die nicht erhalten werden können, von einem Biologen zu untersuchen. Sollten nach Untersuchung Höhlen aufgefunden werden gilt die Festsetzung der Maßnahmen gem. dem Gutachten des Bio-Büros Schreiber gleichermaßen. Je entfallene Nisthöhle sind dann zwei geeignete Nistkästen (Holzbeton-Rundkästen) in den Bäumen der Umgebung aufzuhängen.

Des Weiteren ist im gesamten Plangebiet zu beachten, dass die Bäume ohne Höhlen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden dürfen.

## § 5 **Festsetzungen gemäß § 74 Abs. 1 LBO**

### 5.1 **Dachformen, Dacheindeckung und Materialien**

Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°.

Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 28°.

An Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche 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. Glasflächen sind generell zulässig.

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 zwei geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Der Stauraum vor Garagen ist nicht anrechenbar.

## 5.3 **Werbeanlagen**

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

## § 6 **Hinweise**

### 6.1 **Archäologische Funde**

6.1.1 Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

6.1.2 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 sowie durch die Hofstellen 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 **Empfehlung - Verzicht des Anlegens von Kiesflächen**

Für die Privatgärten wird empfohlen keine Kies- oder Schotterflächen anstelle von Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen.

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden.

Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### 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 **Boden- und Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Blaubeuren/Gerhausen in der Schutzzone IIIB. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## 6.8 **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6.9 **Grundwasser**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Blaubeuren-Gerhausen der Albwasserversorgungsgruppe. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Oberjura-Massenkalke. Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche



hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen. Aufgrund der regional dokumentierten Markierungsversuche sind Fließverbindungen insbesondere Richtung der Wasserfassungen Lautern des ZV WV Ulmer Alb (Quellgebiet der Kleinen Lauter) mit Fließzeiten deutlich unter 50 Tagen anzunehmen. Im Umfeld des Planungsgebietes besteht Kenntnis über Dolinenstrukturen. Dolinen und Dolinenfelder, abflusslose Karstwannen, Bachschwinden sowie Trockentäler stellen Bereiche dar, von denen eine erhöhte Gefährdung ausgeht.

## § 7      **Verfahrensvermerke**

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.12.2020 beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Östlicher Ortsrand“ in Berghülen, OT Treffensbuch aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.12.2020 beschlossen, den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Östlicher Ortsrand“ und seine Begründung vom 08.12.2020 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 ausgelegen 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 „Östlicher Ortsrand“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Berghülen wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Östlicher Ortsrand“ 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.

Bürgermeister Berghülen

**Bernd Mangold, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 08.12.2020