

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28


www.kappis.de



Fassung vom 2019-04-25

Projekt Nr.: 2018-043

x. Fertigung

 **Gemeinde Oberwolfach**
Rathausstraße 1
77709 Oberwolfach

Einbeziehungssatzung „Zacherhof“ –

Satzung der Gemeinde Oberwolfach zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mitteltal

Oberwolfach,

Bürgermeister:

Matthias Bauernfeind

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberwolfach am in öffentlicher Sitzung folgende Satzung unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1 Einbeziehung

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mitteltal wird das folgende Außenbereichsgrundstück einbezogen:

- Flurstück Nr. 142 – Teilfläche.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des einbezogenen Außenbereichsgrundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind im Lageplan vom 25.04.2019 (Anlage 3) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Bestandteile

1. Die Bestandteile dieser Einbeziehungssatzung sind:
 - a) Lageplan, Maßstab 1:500, Anlage 3
in der Fassung vom 25.04.2019
 - b) Eingriffs-Ausgleichsbewertung, Anlage 4
in der Fassung vom 23.04.2019
 - c) Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Anlage 5
in der Fassung vom 24.04.2019

2. Beigefügt sind:
 - a) Begründung, Anlage 2
in der Fassung vom 25.04.2019
 - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1
in der Fassung vom 25.04.2019

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücks werden auf Grund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Es sind nur drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Beleuchtung. Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind LED-Lampen oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Belagsflächen. Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.).

Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ist die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung eine Kontrolle stattfinden, die für bestimmte Vogelarten eine Nestersuche beinhaltet. Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot. Das private Grundstück ist mit mindestens zwei Bäumen, darunter mindestens ein Kirschbaum, sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste Anhang 7 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung).

Gehölzpflanzungen und Ansaaten

a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste in Anhang 7 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung gepflanzt werden. Herkunftsgebiet 6 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.

b) Für Wiesenansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

5. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ extrem)

Der östliche Teil des Plangebiets ist im zeichnerischen Teil als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

5. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter § 4 Ziffern 2 bis 4 und § 5 Ziffer 1 innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontofläche „Rankach“ der Gemeinde Oberwolfach – 13.276 Ökopunkte) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

§ 5 Örtliche Bauvorschrift

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen des im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücks wird nach § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

1. **Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke. Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Wege, Platz-, Spielflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. genutzt werden, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer in § 4 dieser Satzung 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. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



Vermerk über die Rechtskraft der Einbeziehungssatzung „Zacherhof“

Die Einbeziehungssatzung „Zacherhof“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oberwolfach, den

.....

Matthias Bauernfeind, Bürgermeister

Aufgestellt: Lahr, 25.04.2019

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin