

Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Mainhardt
Gemarkung: Bubenorbis

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und
örtliche Bauvorschriften

Sandäckerweg

Entwurf

Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zur Ortsabrundungssatzung
ausgearbeitet.

Projektnummer: 320230660



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 31.01.2024

Verfahrenshinweise für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 19.04.2023

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am 04.05.2023

Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen
Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw.
der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB) vom..... bis

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und
der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am.....

Ausgefertigt: Mainhardt, den.....

Komor, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Komor, Bürgermeister

Textteil für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 13 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Ergänzungssatzung „Sandäckerweg“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhen: Von der im Genehmigungsverfahren festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut: max. 4,5 m.

Firsthöhen: Von der im Genehmigungsverfahren festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 8,5 m.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen max. 0,5 m höher liegen als die mittlere Höhe des Baugrunds des jeweiligen Gebäudes.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässige Befestigungen sind unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- e) Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Satzungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

- f) Bauvorhaben sind gegenüber der freien Landschaft durch eine geeignete Bepflanzung aus gebietsheimischen Laubgehölzen einzugrünen. (Artenempfehlung s. 1.5 c))

1.5 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang - Einzelbaum (PZ/E): Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen. (Artenempfehlung s. 1.4 f))
- b) Flächiger Pflanzzwang: Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- und/oder Obstbaum sowie zwei Laubsträucher zu pflanzen. Einzelbäume nach 1.5 a) können angerechnet werden. (Artenempfehlung siehe 1.5 c)).
- c) Artenempfehlung: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn, Birne, Eisbeere, Feldahorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hainbuche, Speierling, Spitzahorn, Vogelbeere, Vogel-Kirsche - Prunus, Winterlinde, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose, Haselnuss, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Wein-Rose

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Sandäckerweg“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Ausschließlich Satteldach (SD), Dachneigung mind. 30°.
- b) Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Fahrgassen, Feuerwehraufstellflächen und Wege benötigt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kies-, Schotter- und Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind unzulässig.

2.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m² 1 Stellplatz je Wohnung
- b) zwischen 40 und 70 m² 1,5 Stellplätze je Wohnung
- c) bei Wohnungen über 70 m² 2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.