

STADT NECKARGEMÜND

Stadtteil Kleingemünd

Ergänzungssatzung „In den Wingert“

Fassung vom 28.10.2008

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Rechtsgrundlagen**Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 28.10.2008 rechtskräftigen Fassungen.

Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.12.2008 folgende Ergänzungssatzung „In den Wingert“ beschlossen:

A Ergänzungssatzung „In den Wingert“**§ 1 Gegenstand der Satzung**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „In den Wingert“ wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) der Stadt Neckargemünd einbezogen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 28.10.2008 als Bestandteil dieser Satzung maßgebend.

§ 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In Anwendung von § 1 (5) und (6) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine maximale Grundfläche von 160 qm zulässig.

Die maximal zulässige **Firsthöhe "FH"** ist am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut zu messen und wird mit max. 169.80 m über N.N. festgesetzt.

Die maximal zulässige **Traufhöhe "TH"** ist am Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu messen und wird mit max. 165.00 m über N.N. festgesetzt.

Die Traufhöhen dürfen auf eine Länge von maximal 40 % der zugehörigen Gebäudelänge um maximal 2.00 m überschritten werden.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Mit Carports, Garagen (Ausnahme Tiefgaragen) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen (sowohl zur Erschließungsstraße als auch zum Waldwirtschaftsweg hin) ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Für Tiefgaragen ist eine maximale Grundfläche bis 800 qm zulässig.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen (PG/Pfg1) sind gemäß der Festsetzung im zeichnerischen Teil mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Auf der Fläche sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen ausgeschlossen. Der Pflanzstreifen dient der Eingrünung des Areals. Zu pflanzen sind Bäume II. Ordnung (StU $\geq 14 - 16$ cm) mit einer relativ geschlossenen heckenartigen Unterpflanzung gemäß Artenverwendungsliste. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

Der Übergangsbereich zwischen Siedlung und Wald soll als niedriger Gehölzbestand (PG A1) mit vorgelagertem Gras-Kraut-Saum entwickelt werden. Hierzu sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zu verwenden bzw. zu erhalten. Nahe dem Waldrand können vereinzelt Bäume zweiter Ordnung gepflanzt werden, ansonsten sind Straucharten zu pflanzen bzw. zu erhalten. Zur Bebauung hin ist ein ca. 5.00 -10.00 m breiter, unregelmäßig buchtiger Streifen als Gras-Kraut-Saum zu entwickeln. Die Gehölze sind in regelmäßigen Abständen, spätestens nach 8 Jahren auszulichten bzw. abschnittsweise auf den Stock zu setzen. In Waldnähe können einige Überhälter belassen werden. Damit soll verhindert werden, dass sich der Gehölzbestand zum Wald entwickelt. Der Gras-Kraut-Saum ist periodisch zumindest alle 2 – 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Regelungen zum Artenschutz

Um eine erhebliche Störung der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, ist die Durchführung der Baufeldbereinigung nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig.

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Entlang dem Flurstück 322/1 ist im Böschungsbereich entlang der Grenze zum Flurstück 322/3 eine Baumreihe aus 26 hochstämmigen Obstbäumen gemäß Artenverwendungsliste, Stammumfang mind. 10 – 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Bebauung des Baugrundstücks verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

Artenverwendungsliste

<u>Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
<u>Obstbäume:</u>	
Apfelbäume	Kirschbäume
Bohnapfel	Büttners Rote Knorpelkirsche
Danziger Kantapfel	Große schwarze Knorpelkirsche
Gelber Boskop	Hedelfinger Riesen
Rheinischer Krummstiel	Kassins Frühe Herzkirsche
Birnbäume	Zwetschge
Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kirchensaller Mostbirne	Bühler Zwetschge
Oberösterreichischer Weinbirne	Sonstige
Pastorenbirne	Walnuß
Palmischbirne	

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45°. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen bis 45° zulässig. Metaldächer sind nur in beschichteter Form zulässig.

Fassadengestaltung

Zulässig sind nur verputzte Fassaden sowie Sichtmauerwerk- und Holzfassaden. Die vorgenannten Materialien können miteinander kombiniert werden. Putzfassaden sind in hellen, gebrochenen Farben zu streichen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge, Wege und Terrassen zulässig. Zur Befestigung sind in Bereichen ohne Unterkellerung / Tiefgarage nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind – mit Ausnahme von Wegen und Terrassen bis 25qm - mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Mindestsubstratstärke = 0.10m). Geeignete Arten siehe Artenverwendungsliste.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „In den Wingert“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

B Hinweise zur Ergänzungssatzung „In den Wingert“

Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien

oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

Bau von Zisternen und die Begrünung von Flachdächern

Der Bau von Zisternen und die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

C Verfahrensvermerke zur Ergänzungssatzung „In den Wingert“

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	18.11.2003
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	18.08.2008
	Bis	18.09.2008
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	vom	29.08.2008
	bis	30.09.2008
Satzungsbeschluss	am	16.12.2008
Genehmigungsvermerk	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	am	

D Ausfertigungsvermerke zur Ergänzungssatzung „In den Wingert“

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen

Neckargemünd 20. JAN. 2009



Horst Althoff
Bürgermeister



E Begründung zur Ergänzungssatzung „In den Wingert“

Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Neckargemünd besteht in der Sicherung und Stärkung des innerörtlichen, gemischten Nutzungsgefüges. Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt eine geringfügige Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit einem Umfang von ca. 2.765 qm (davon ca. 1.796 qm für Ausgleichsmaßnahmen bzw. Erhalt des Grünbestands) entlang der Strasse „In den Wingert“ an und hat hierzu am 18.11.2003 das Verfahren zum Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den betreffenden Teilbereich des Grundstücks Nr. 2005 eingeleitet. Bei der Aufstellung der Satzung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nrn. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Mit dieser Ergänzung erfährt die bestehende Ortslage eine sinnvolle Arrondierung, wobei die prägenden Elemente der umgebenden Bebauung durch geeignete Festsetzungen auf das Satzungsgebiet übertragen werden. Damit ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet.

Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Übergeordnete Planstufen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Außenbereichsflächen mit Waldbestand, welche im FNP als „Fläche für Forstwirtschaft“ dargestellt und darüber hinaus Teile eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) sind. Aufgrund einer Antragstellung beim Staatlichen Forstamt ist eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt worden (Befristung bis 31.05.2009). Die Erlaubnis von den Verbotsbestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Neckartal I - Kleiner Odenwald“ vom 12.07.2002 (§ 5 LSG-VO) wurde vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 19.09.2008 erteilt.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Die vorliegende Satzung ist genehmigungspflichtig.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet entwickelt sich nördlich der Strasse „In den Wingert“ auf topografisch steil ansteigendem Gelände. Die umgebende Bebauung besteht aus Wohnhäusern in offener, meist 1- bis 2 ½ -geschossiger Bauweise.

Auf dem Areal stehen eine Brunnenanlage und ein Wasserhochbehälter, die unter rein technischen Gesichtspunkten beide entfernt werden können.

Grünordnerischer Beitrag

Zur Klärung der naturschutzfachlichen Belange ist ein grünordnerischer Beitrag erarbeitet worden (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Planungsgebiet ist derzeit geprägt durch einen dichten Gehölzbestand auf steil ansteigendem südostexponiertem Hang. Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaft sowie das Landschaftsbild weisen Funktionen von besonderer Bedeutung auf. Gegenüber den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft sind die o. g. Schutzgüter hoch empfindlich. Von dem Bauvorhaben sind alle Schutzgüter betroffen. Am bedeutendsten stellen sich die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild dar. Im Grünordnerischen

Beitrag werden die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs aufgezeigt. Außerdem werden Maßnahmen zum teilweisen Ausgleich des Eingriffs im Planungsgebiet dargestellt, insbesondere durch Entwicklung und teilweisen Erhalt eines Gehölzbestandes am neu entstehenden Ortsrand. Der Eingriffs-Ausgleich in Natur und Landschaft findet teilweise im Baugebiet statt. Für den weiteren Ausgleich wird außerhalb des Planungsgebietes die Pflanzung einer Obstbaumreihe durchgeführt.

Den für die Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen erforderlichen Aufwand hat die Stadt mit den weiteren Anforderungen des § 1 (5) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (5) Nr. 2 BauGB: „Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung“ sowie § 1 (5) Nr. 4 BauGB: „Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.

In Abwägung mit den o.a. Belangen ist die Stadt zu dem Ergebnis gekommen, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen und daher als Festsetzungen in die Satzung zu übernehmen sind.

Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Strasse „In den Wingert“. Das Plangebiet kann über die vorhandenen Netzsysteme ver- und entsorgt werden.

Art der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet wird als Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Nutzungsschwerpunkt auf Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe liegen soll, sind ein Teil der nach Baunutzungsverordnung allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand ausgeschlossen. Unzulässig sind demnach die einer Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der zulässigen Bebauung nur als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Grundfläche von 160 qm sowie durch die Festsetzung maximaler Trauf-, First- und Wandhöhen wird eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die städtebaulich prägnante Lage angemessene Einpassung erreicht (siehe hierzu auch die Skizzen auf der letzten Seite der Begründung).

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Um den Straßenraum von Sichtbehinderungen freizuhalten, ist mit Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - zu vorderen Grundstücksgrenzen (sowohl zur Erschließungsstraße als auch zum Waldwirtschaftsweg hin) ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten. Da der angrenzende Waldweg keine Erschließungsfunktion für das anliegende Grundstück besitzen soll, wird entlang der betreffenden Grenze ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung, geben jedoch andererseits den erwünschten stadtgestalterischen Maßstab für die Grundstücksbebauung.