

Satzung - ENTWURF

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Einbeziehungssatzung "Wiesensteiger Straße")

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), i. V. m. § 74 Abs. 1 und Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenstadt folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hohenstadt werden festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Hohenstadt wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Flst.-Nr. 338 (teilweise).

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hohenstadt sind im Lageplan vom 18.05.2021 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt 2 Wohnungen.

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen in Richtung Osten, Süden und Westen durch Terrassen sind zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht im Anschluss an den Bereich ohne Ein- und Ausfahrten.

5. Verkehrsflächen

An den im Lageplan dargestellten Abschnitten sind entlang der K 1431 keine Grundstückszufahrten zulässig.

6. Pflanzgebot - Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

Auf den im Lageplan dargestellten Standorten sind hochstämmige Obstbäume gemäß den Sortenempfehlungen des Landwirtschaftsamtes Landkreis Göppingen (Kreisobstbauberatung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, müssen jedoch einen Mindestabstand von 4,50 m zum äußeren Fahrbahnrand der K 1431 und den Grenzabstand nach Nachbarrechtsgesetz gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

7. Pflanzbindung - Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB):

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan zur Einbeziehungssatzung ist der vorhandene Obstbaum vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem geeigneten Dach mit einer Neigung von mindestens 20 Grad auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig. Dachaufbauten sind bis höchstens 50 % der Trauflänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Von Traufe und First ist ein Abstand von 1,0 m in der Schräge gemessen einzuhalten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Gebäude zulässig. Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 2,00 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie beleuchtete oder leuchtende Werbeanlagen, z.B. mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

§ 5

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzgebiets-Zone III / IIIA des Wasserschutzgebietes Todtsburgquelle/Brunnen V-VIII Mühlhausen (117.115). Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamts Göppingen vom 08.01.1997 wird hingewiesen. Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- *Kfz-Stellplätze sind dicht zu befestigen (Beton oder bituminös). Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster, welches mit engem Fugenabstand verlegt wird.*
Es wird empfohlen, das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser über eine breitflächige Ableitung/Versickerung über die obere bewachsene Bodenschicht (mindestens 30 cm Humus) dem Untergrund zuzuführen. Von einem Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation sollte abgesehen werden.
- *Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig.*
- *Es sind generell keine Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig.*
- *Erdwärmekollektoren können nur dann zugelassen werden, wenn der Kollektor nicht tiefer als 5 m ist und keinen Kontakt zum Grundwasser hat. Des Weiteren muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Deckschicht von mindestens 2 Meter $k_f < 10^{-6}$ oder mindestens 1 Meter 10^{-8} vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Deckschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Auf das Vorhandensein der Deckschichten kann verzichtet werden, wenn die Anlage mit reinem Wasser oder als Direktverdampfersystem mit nicht wassergefährdenden Arbeitsmitteln betrieben wird und der Abstand zum Grundwasser mindestens 1 Meter beträgt.*
- *Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden. Auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sollte generell verzichtet werden.*
- *Lehmige Deckschichten sind im Rahmen der Bauarbeiten so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen.*

§ 6

Inkrafttreten

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

Hohenstadt, den 18.05.2021

(Bürgermeister Günter Riebort)