

## Beratungsvorlage AIU/001/2020

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	04.02.2020	N - Vorberatung	
Ortschaftsrat Igelsberg	10.02.2020	Ö - Anhörung	
Gemeinderat	18.02.2020	Ö - Beschlussfassung	

### **Einbeziehungssatzung "Stiegelweg" auf Gemarkung Igelsberg Abwägung der Anregungen sowie Satzungsbeschluss**

#### Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der Einbeziehungssatzung abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlage AIU 001/2020 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Einbeziehungssatzung n. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Stiegelweg“, Gemarkung Igelsberg in der Fassung vom 04.02.2020 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

#### **EINBEZIEHUNGSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB**

#### **„STIEGELWEG“**

#### **GEMARKUNG IGELSBERG**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), i.V.m. § 74, 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) m.W.v. 01.01.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.2020 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 89/1, sowie die beiden Flurstücke Nr. 89/3 und 89/4, alle Gemarkung Igelsberg mit einer Gesamtfläche von rund 2080 qm. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Plan für die Einbeziehungssatzung M 1:500 vom 04.02.2020, zeichnerische Festsetzungen. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## **Beratungsvorlage AIU/001/2020**

### **§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Für die bauliche Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 und 2 BauGB einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

### **§ 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

(1) Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,3.

(2) Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Traufhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Gebäudewand (Außenseite der Außenwand) sowie der EFH (=Rohfußbodenhöhe) gemessen.

(3) Die Dachform wird als Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 40° festgesetzt. Flachdächer für Garagen oder Carports sind extensiv zu begrünen.

### **§ 4 Festsetzungen zur Höhenlage** § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage wird als Erdgeschossfußbodenhöhe ((EFH) = Rohfußbodenhöhe (RFH)) bestimmt in der Mitte des Gebäudes als Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche. Abweichungen von 0,50 m sind zulässig. Die Mitte des Gebäudes wird durch den Schnittpunkt der Diagonalen des Gebäudegrundrisses bestimmt.

### **§ 5 Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt sind.

(2) Die Bauweise wird als offene Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

### **§ 6 Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche** § 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr. 26 BauGB

(1) Die Fläche des privaten landwirtschaftlichen Weges ist durch Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung festgesetzt.

(2) Die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind auf den an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken zu dulden, sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.

### **§ 7 Festsetzungen zu Pflanzbindung und -geboten** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

(1) Auf den Grundstücken sind Bäume gemäß der Planfestsetzung zu erhalten bzw. entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

(2) Die eingezeichneten Pflanzgebote sind entsprechend der Eintragung im Plan gemäß DIN

## Beratungsvorlage AIU/001/2020

18 916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu bepflanzen, die Pflanzungen sind gemäß DIN 18 919 „Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen“ dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

(3) Abweichungen vom dargestellten Standort sind zulässig.

(4) Der in den zeichnerischen Festsetzungen der Satzung ausgewiesene Baum mit Pflanzbindung ist zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Pflanzenauswahl aus Pflanzliste.

### (5) Pflanzliste

#### 1. Pflanzung hochstämmiger Laubbäume

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Faxinus ex.'Westhof's Glorie'	Esche
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

sowie sonstige züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten.

Zulässig sind außerdem hochstämmige Obstbäume und Wildobstbäume.

#### 2. Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (Streuobst)

Qualität: Hochstamm o.B., StU 10 cm, Stammhöhe 1,60 – 1,80 m

Sorten (Auswahl):

Apfel --> Klarapfel / Krugers Dickstiel / Jakob Fischer / Brettacher / Boskoop

Birne --> Gellerts Butterbirne / Schweizer Wasserbirne / Alexander Lukas

Walnuss (Juglans regia)

## § 8

### **CEF-/FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

(CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; FCS = Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes)

(1) Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen, Gebäudeabbrüche und das Abräumen von Holzlagerstätten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober.

(2) Als CEF-Maßnahme sind pro Gebäude für Fledermäuse zwei Sommerquartierkästen und für Vögel entweder drei Nistkästen für Höhlenbrüter oder drei Nistkästen für Nischenbrüter im Plangebiet oder dessen Umgebung anzubringen.

(3) Der im Bereich der geplanten Gebäude anstehende Oberboden soll vor Baubeginn in einer Stärke von 30 cm abgeschoben und nach Fertigstellung der Bauarbeiten im Bereich des Hausgartens in einer Stärke von mindestens 20 cm wieder aufgebracht werden.

## § 9

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

In den Umgrenzungen der festgesetzten Fläche ist eine Magerwiese mittlerer Standortgüte zu entwickeln. Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

## § 10

### **Erschließung**

Die Entwässerung hat über den bestehenden Mischwasserkanal im Stiegelweg zu erfolgen.

## Beratungsvorlage AIU/001/2020

### **§ 11** **Örtliche Bauvorschriften** § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen auf dem Grundstück im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Befestigte Flächen und Stellplätze:

Offene Stellplätze, Platz- und Wegeflächen, Abstell- und Lagerflächen über gewachsenem Boden sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge sind Schotterrasen, Kies-/ Splittbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel oder wasserdurchlässiges Betonpflaster zu verwenden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2. Private Freiflächen:

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Wiesenflächen oder gärtnerisch als Grünfläche angelegt zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Satzung dargestellt. Abgehende Bäume, die gemäß Pflanzgebot notwendig sind, sind zu ersetzen.

### **§ 12** **Ordnungswidrigkeiten** § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

### **§ 13** **Inkrafttreten** § 34 Abs. 6 BauGB, § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## **Hinweise**

- Für das Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten: Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung, bzw. die Begrünung der Fassade.
- Für anfallendes Dachwasser wird eine entsprechende Regenrückhaltung empfohlen. Das Fassungsvermögen der Retentionsanlagen soll mindestens 30 Liter/ qm Dachfläche betragen.
- Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung, rationellen Energieverwendung und die Verwendung von regenerativer Energie (Geothermie, Photovoltaikanlagen, Solarthermische Anlagen) werden ausdrücklich befürwortet.
- Bei Entdeckung von Bodendenkmälern müssen diese nach § 15 des Denkmalschutzgesetzes gemeldet werden.

**Beratungsvorlage AIU/001/2020**

- Das untere Drittel des Plangebiets befindet sich nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB im Ausstrichbereich von Gesteinen der Kristallsandstein-Subformation (Mittlerer Buntsandstein), der höher gelegene Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Die im Untergrund ggf. anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freudenstadt, den \_\_.\_\_.2020

Dr. Stephanie Hentschel  
Bürgermeisterin

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Gesamtkosten: Euro

**Finanzierung:**

Ergebnishaushalt 2020  
Haushaltsstelle: Euro

Finanzhaushalt 2020  
Haushaltsstelle: Euro

## **Beratungsvorlage AIU/001/2020**

### **Sachverhalt:**

### **Verfahrensstand:**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 14.05.2019 die Einbeziehungssatzung „Stiegelweg“ auf Gemarkung Igelsberg, nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. §§ 2 und 13 BauGB sowie § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 LBO aufgestellt und gebilligt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erschien am 24.04.2019 Im FreudenStadt-Blatt. Die Auslegung fand vom 03.06. bis einschließlich 05.07.2019 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2019 am Verfahren beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind **keine** Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in beigefügter Abwägungstabelle aufgearbeitet und abgewogen.

### **Anlagen:**

Abwägungstabelle

Zeichnerische Festsetzungen vom 04.02.2020

Begründung vom 04.02.2020

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 09.12.2019

Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto vom 09.12.2019

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.12.2019

### **Schreiben:**

RP Freiburg, Geologie, Rohstoffe, Bergbau vom 28.05.2019

Regionalverband Nordschwarzwald vom 24.06.2019

Landratsamt Freudenstadt vom 05.07.2019