

Satzung

zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Freudenbach um einzelne Außenbereichsgrundstücke (Ergänzungssatzung „Freudenbach Süd“)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. 2000 S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) hat der Gemeinderat folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für ein Teilgebiet von Freudenbach (vgl. Lageplan vom 16.03.2021) werden neu festgelegt.

§ 2 Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Freudenbach wird um folgendes Außenbereichsgrundstück ergänzt:
Grundstück Flst. Nr. 439 (teilweise)

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des ergänzten Grundstücks sowie des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für ein Teilgebiet von Freudenbach sind im Lageplan im M 1:500, gefertigt von der Klärle Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH in Weikersheim, vom 16.03.2021 dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung des in § 2 genannten Grundstücks wird aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 2. Pflanzgebot nach §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**
Die im vorgenannten Lageplan vom 16.03.2021 als „planinterne Ausgleichsfläche“ gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist als Wiese extensiv zu pflegen.

§ 5

Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 439, Gemarkung Freudenbach, soll eine planexterne Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden. Es sind zwei Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Unter den Obstbäumen ist die Wiese extensiv zu pflegen.

§ 6

Inkrafttreten

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

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in die bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder aufgrund der Gemeindeordnung ist gemäß § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung verletzt worden sind.

Creglingen, den 18. MRZ. 2021

Creglingen, den



Bürgermeister Uwe Hehn



Hinweise:**1. Kulturdenkmale**

Falls innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Ergänzungssatzung archäologische Fundstellen angetroffen werden, wird auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

2. Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Grundwasser / Gewässerschutz

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen. Für das Plangebiet "Freudenbach Süd" (Dorfgebiet §5 BauNVO) gilt: Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das auf Dachflächen anfällt, ist erlaubnisfrei.

Abhängig von der Nutzung des Grundstücks ist die dezentrale Beseitigung (z.B. Versickerung) von auf Hofflächen anfallendem Niederschlagswasser

- bei Wohnhäusern erlaubnisfrei,
- bei gewerbl., handwerkli. oder industriell genutzten Grundstücksflächen erlaubnispflichtig.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern.

Bei einer Wohnnutzung kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird und sofern nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Bei einer Versickerung sind ferner folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.