

**GEMEINDE KLEINES WIESENTAL
ERGÄNZUNGSSATZUNG
„FALGEN“
IM
ORTSTEIL WIESLET**

GEMEINDE KLEINES WIESENTAL ERGÄNZUNGSSATZUNG

„FALGEN“ im Ortsteil Wieslet

Auf Grund des § 34 (4) Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) m.W.v.24.10.2015 -- BauGB, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) -- BauNVO, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S.58) i.d.F. d. Art. 2 Nr. 1 G v. 22.07.2011/1509 m.W.v. 30.07.2011 (BGBl. 1509) -- PlanzV 2011, des Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 4 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) -- BNatschG, des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 – LBO, des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. S. 2016 S.1) m.W.v. 15.01.2016 -- GemO BW hat der Gemeinderat der Gemeinde Kleines Wiesental am 14.12.2016 nachfolgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Mit der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben auf dem Grundstück Flst.-Nr. 641 bestimmt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung

Die Grenzen der Ergänzungssatzung „FALGEN“ im Ortsteil Wieslet der Gemeinde Kleines Wiesental sind im Lageplan (Blatt 2) vom 14.12.2016 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Beigefügt sind die Begründung, die Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom Büro Kunz, Todtnauberg sowie die Artenschutzrechtliche Einschätzung und die Lageplanübersicht der externen Ausgleichsflächen vom Büro Kunz, Todtnauberg.

§ 3 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 (4) Nr. 3 BauGB i.V. m. § 9 (1) BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse: **max. II**
- max. zulässige Anzahl der Wohnungen: **max. 2 Wohnungen**

2. Überbaubare Grundstücksflächen und geplante Gebäude

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden, die Ausnahmeregelungen gem. § 19 (4) BauNVO sind unzulässig. Die geplanten Gebäude sind mit ihren Firstrichtungen im Lageplan eingetragen, von den Standorten und der Gebäuderichtung kann geringfügig abgewichen werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Lageplan (Blatt 2) sind gegenseitige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für die Erschließung zu Gunsten der künftigen Eigentümer / Anlieger festgesetzt.

4. Natur und Landschaft

Als Ausgleich für die Eingriffe sind Pflanzbindungen zum Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Pro angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist je ein standortgerechter, einheimischer und hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind zu ersetzen. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste des grünordnerischen Beitrages vom Büro Kunz, Todtnauberg zu entnehmen. Koniferen, Tuja und Kirschlorbeer dürfen nicht verwendet werden.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgen die Befestigung der Zufahrten, Höfe und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen und die Festsetzung von Retentionszisternen.

Zur Kompensation der Eingriffe, insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden, erfolgt die Anlage der Gartenflächen im Umfeld der Gebäude. Als **externe** Ausgleichsmaßnahme wird ein Nadelbaumbestand aus Fichten mit einer Flächengröße von 2.680 m² auf Flst.-Nr. 745/1, Gemarkung Tegernau mit 1.000 m² als Eichen- Hainbuchenwald und mit 1.680 m² als Buchenwald bodensaurer Standorte (Hainsimsen-Buchenwald) als naturnaher Waldbereich aufgewertet (sh. Übersichtslageplan externe Ausgleichsflächen). Die externe Ausgleichsmaßnahme, welche die Waldaufwertung betrifft wurde mit der Unteren Forstbehörde und dem zuständigen Revierförster abgestimmt. Die externe Ausgleichsmaßnahme ist nach Umsetzung der Baumpflanzungen in das Kompensationsverzeichnis einzutragen.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit der Satzung festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszubilden. Die Dachneigung muss mind. 26° betragen. Für Garagen und Carports sowie untergeordnete Nebengebäude sind auch andere Dachform zulässig.

2. Fassadengestaltung

Für Wandanstriche dürfen keine grellen Farbtöne wie z.B. Neonfarben verwendet werden.

3. Material

Unbeschichtete Metallbleche sind zum Schutze des Grundwassers nicht zulässig.

4. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Hof-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit Materialien auszubilden, die eine Versickerung der Regenwässer zulassen. Diese Flächen sind generell auf das notwendige Maß zu beschränken.

5. Geländeänderungen und Einfriedigungen

Der Erdaushub soll soweit möglich auf dem Grundstück verbleiben. Erforderliche Stützmauern sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig und als Trockenmauern herzustellen.

Einfriedigungen durchgängig entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig, nur für Nutzgärten sind einfache Zäune aus Holzstaketen oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gestattet, Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

6. Regenwasserzisternen / Abwasser

Der Einbau von Zisternen für Neubauvorhaben ist festgesetzt. Als Retentionsvolumen (ohne Speichervolumen) sind mind. 2 m³ / 100 m² angeschlossener Fläche mit einem Drosselabfluss von 0,2 l/sec vorzusehen. Die Überläufe von Zisternen und direkt abgeleitetes Regenwasser kann über die bestehenden Gräben im freien Gelände, Plasterinnen, Rohrstrucken und Durchlässen zum Vorfluter abgeleitet oder über den belebten, begrünten Oberboden versickert werden. Das häusliche Abwasser ist an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringung von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauenden Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

§ 5 Hinweise

1. Bei **Abgrabungen, Auffüllungen und Zwischenlagerung** des Bodens sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes maßgebend. Des weiteren sind folgende Hinweise zu beachten:

Bedingt durch die Hanglage sind Erdbewegungen erforderlich. Diese sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Erschließung des Baufeldes notwendig ist. Unnötiges befahren oder Zerstören von humosem Bodenmaterial auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchgeführt werden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Gebietes darf der Oberboden des Urgesteines nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung, Zwischenlagerung zu Wiederverwertung).

2. Es werden objektbezogene **Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020** durch ein Ingenieurbüro empfohlen (z. B. zu Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Gründungshorizont, Grundwasserverhältnissen, Baugrubensicherung, etc.).
3. Beim **Entwässerungsgesuch** zum Bauantrag sind die Bestimmungen des Wassergesetzes des Landes Baden – Württemberg hinsichtlich der Oberflächenentwässerung zu beachten (Versickerung über belebte Oberflächen, Ableitung in einen Vorfluter, Ableitung in die Kanalisation). Die gewählte Entwässerung ist zu begründen.
4. Unbeschichtete Metallbleche dürfen aufgrund möglicher Eintragungen in das **Grundwasser** nicht verwendet werden.

5. **Empfehlungen zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

Für die Durchführung der Maßnahmen ist der grünordnerische Beitrag vom Büro Kunz, Todtnauberg heranzuziehen.

Die Aufstellung der Satzung ist mit Eingriffen verbunden. Im Umweltbericht wurden ausführlich alle Punkte dargelegt und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation vorgeschlagen.

Nach Durchführung der genannten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft.

Die **Untere Naturschutzbehörde** ist als Fachbehörde bei den Bauantragsverfahren zu beteiligen.

6. **Denkmalschutz** gem. § 2 , § 8 und § 20 DSchG - **Zufällige Funde sowie Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine** - **Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart** mit Schreiben vom 29.08.2016

Zufällige Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@-rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei einer Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine

Ebenso ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

7. **Geologie / Baugrund** - **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg** mit Schreiben vom 20.09.2016

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus Gesteinen der Weitenau-Formation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei 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.

Es wird darauf verwiesen, dass im Anhörungsverfahren durch das LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet abgerufen werden kann.

8. **Abwasserbeseitigung** - **Landratsamt Lörrach** mit Schreiben vom 23.09.2016
Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringung von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauenden Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Schmutzwasser Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Das häusliche Schmutzwasser ist rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

9. **Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Straßenwesen und Verkehr** mit Schreiben vom 21.09.2016

Die an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L136 ist in diesem Bereich straßenrechtlich als freie Strecke ausgewiesen. Der Anbindung an die Landesstraße wird, vorbehaltlich einer Zustimmung durch das Landratsamt Lörrach und der Polizei, zugestimmt. Hierzu muss ein Antrag auf Sondernutzung gestellt werden.

Eine Anbindung an dieser Stelle wird als sehr ungünstig erachtet, da die Sichtfelder nicht eingehalten werden können. Im Rahmen der Planung sind Sichtfelder nachzuweisen und von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten.

10. ED Netze GmbH mit Schreiben vom 23.08.2016

Gegen die Ergänzungssatzung haben wir keine Einwände, über das Grundstück führt eine Niederspannungsfreileitung, die die Stromversorgung sicherstellt. Diese Trasse wird weiterhin gebraucht, dies ist bei den Bauplanungen zu berücksichtigen, eventuell erforderliche Anpassungen und Provisorien sind rechtzeitig abzustimmen. Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände sind während des Baus zu beachten. Die Freileitung kann auch während der Bauarbeiten isoliert werden.

Für Auskünfte und Rückfragen steht Herr Harald Schmid unter Tel. 07623 – 923418 oder email: harald.schmid@ednetze.de zur Verfügung.

11. Abwasserverband Mittleres Wiesental mit Schreiben vom 30.08.2016

Aufgrund der Fremdwasserproblematik empfehlen wir, im Zuge der weiteren Planungen, die Beseitigung von Regen- und Schmelzwasser besonders zu berücksichtigen. Die Festsetzung von Zisternen zur Erhöhung der Retentionsvolumen wird als sinnvolle Maßnahme erachtet. Regen- und Schmelzwasser darf nicht über die Landesstraße abgeleitet werden.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

In-Krafttreten

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

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des erforderlichen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Kleines Wiesental übereinstimmen.

Tegernau, den **09. SEP. 2022**


Gerd Schönbein
(Bürgermeister)



In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am **09. SEP. 2022**

Tegernau, den **09. SEP. 2022**


Gerd Schönbein
(Bürgermeister)

