GEMEINDE KLEINES WIESENTAL
ERGÄNZUNGSSATZUNG
„ÄCKERLE“
im Ortsteil Wieslet

Auf Grund des § 34 (4) Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I,S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) m. W. v. 01.03.2010 – 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) – BauNVO, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) -- PlanzV 90, 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 14.10.2008 (GBl. S. 343 und 354) -- GemO BW, des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) Bekanntmachung der Neufassung der Landesbauordnung für Baden – Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)—LBO hat der Gemeinderat der Gemeinde Kleines Wiesental am 13.07.2011 nachfolgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Mit der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben auf den Grundstücken Flst.-Nr. 637 (teilweise) und Flst.-Nr. 638 bestimmt.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung

Die Grenzen der Ergänzungssatzung „ÄCKERLE“ im Ortsteil Wieslet der Gemeinde Kleines Wiesental sind im Lageplan (Blatt 2) vom 11.05.2011 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Beigefügt sind die Begründung, der grünordnerische Beitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom Büro Kunz, Todtnauberg sowie das Zoologische Fachgutachten mit der Artenschutzrechtlichen Prüfung der geplanten Maßnahmen im Hinblick auf die Avifauna vom Büro Hohlfeld, Freiburg. Des weiteren liegen die Entwürfe zum Bauvorhaben der Eheleute Enßle vom Architekturbüro Männer, Maulburg bei.

§ 3
Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gründstücke 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
- offene Bauweise mit Einzelhäuser
- max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse: **max. II**
- max. zulässige Anzahl der Wohnungen: **max. 2 Wohnungen**

2. Überbaubare Grundstücksflächen und Firstrichtung
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, die Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 v.H. durch diese Anlagen überschritten werden. Die Gebäuderichtung für die geplanten Hauptgebäude ist im Lageplan durch die Eintragung der Firstrichtung festgelegt.

3. Leitungsrechte
Im Lageplan (Blatt 2) sind gegenseitige Leitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der künftigen Eigentümer festgesetzt.

4. Natur und Landschaft
Als Ausgleich für die Eingriffe sind Pflanzbindungen zum Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste des grünordnerischen Beitrages vom Büro Kunz, Todtnauberg zu entnehmen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgen die Befestigung der Seitenflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen und die Festsetzung von Retentionszisternen. Des Weiteren werden für 8 Streuobstbäume auf dem Baugrundstück Pflanzbindungen festgesetzt.
Zur Kompensation der Eingriffe, insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden, erfolgt die Anlage der Gartenflächen im Umfeld der Gebäude, die Pflanzung von ca. 200 m² Grenzhecken sowie die Pflanzung von insgesamt 16 standortgerechten und hochstämmigen Streuobstbäumen. Des weiteren ist die südlich verbleibende Grünlandfläche extensiv als zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Als Abgrenzung der Grünlandfläche zu den Hausgärten sowie zum Ausgleich der Eingriffe beim Schutzgut Boden ist der Bau einer Trockenmauer festgesetzt, die Flächen sind im Lageplan (Blatt 2) vorgegeben.

§ 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. 34° 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. Geländeveränderungen und Einfriedigungen
Der Erdaushub soll soweit möglich auf dem Grundstück verbleiben. Auffüllungen sind gem. § 3 Nr. 4 dieser Satzung auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Erforderliche Stützmauern sind bis max. 1,00 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) sollten mind. 2 m³ / 100 m² angeschlossener Fläche vorgesehen werden. Die Überläufe von Zisternen und direkt abgeleitetes Regenwasser kann über die bestehenden Gräben im freien Gelände, Plasterrinnen, Rohrstrecken und Durchlässen zum Vorfluter abgeleitet oder über den belebten, begrünten Oberboden versickert werden. Das häusliche Abwasser ist an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen.

§ 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. **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.

5. **Denkmalschutz - Zufällige Funde sowie Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine**
   Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (vorzugsweise per Fax: 0761-208-3599, per Post: RP Freiburg Abt. 2, 79083 Freiburg, oder email: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen in § 27 DSchG wird verwiesen. Ebenso ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 7
In-Kraft-Treten

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 14.07.2011

Gerd Schönbett
(Bürgermeister)

GEMEINDE KLEINES WIESENTAL
Siegel der Gemeinde

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 29.07.2011

Tegernau, den 01.08.2011

Gerd Schönbett
(Bürgermeister)

GEMEINDE KLEINES WIESENTAL
Siegel der Gemeinde

GEMEINDE KLEINES WIESENTAL

ERGÄNZUNGSSATZUNG

„ÄCKERLE“

im Ortsteil Wieslet

VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Planfertigung: Lörrach, den 13.07.2011	**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST** BÜROS FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR DIPL.ING. PETER HEINRICH EGI FREIER STADTPLANER 79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300

Aufstellungsbeschluss am 16.02.2011 veröffentlicht am 20.05.2011

Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB

Beschluss am 11.05.2011 öffentliche Bekanntmachung am 20.05.2011

Durchführung vom 30.05.2011 bis 01.07.2011 einschließlich

Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschluss am 11.05.2011 Benachrichtigung am 16.05.2011

Durchführung vom 30.05.2011 bis 01.07.2011 einschließlich

Beschluss über Anregungen **am 13.07.2011**

Satzungsbeschluss **am 13.07.2011**

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie der Satzungstext unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Kleines Wiesental übereinstimmen.

Tegernau, den 14.07.2011

(Gerd Schönbett)
Bürgermeister

GEMEINDE KLEINES WIESENTAL (Siegel)

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung **am 29.07.2011**

Tegernau, den 01.08.2011

(Gerd Schönbett)
Bürgermeister

GEMEINDE KLEINES WIESENTAL (Siegel)

Vermerke: