



## **Gemeinde Weißbach Einziehungssatzung**

zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im Außenbereich  
als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

### **„Halberg Südost“**

(Einziehungssatzung – Textliche Festsetzungen)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) mit den jeweils gültigen Änderungen i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) mit den jeweils gültigen Änderungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißbach folgende Einziehungssatzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Gegenstand**

Der Einziehungsbereich „Halberg Südost“ (Teile der Grundstücke Flurstück-Nr. 56 u. 56/1), der bisher im Außenbereich liegt, wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

#### **§ 2**

##### **Anlagen zur Einziehungssatzung**

Anlagen zur Einziehungssatzung sind die Begründung vom 14.07.2022 (Anlage 1), der Lageplan vom 05.07.2022 (Anlage 2) und die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Februar 2022 (Anlage 3).

Die Anlagen sind Bestandteil der Einziehungssatzung.

#### **§ 3**

##### **Räumlicher Geltungsbereich / Einziehung**

Der Einziehungsbereich besteht aus den im Lageplan (Anlage 2) dargestellten Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 56 u. 56/1 der Gemarkung Crispenhofen, Flur 1.

## **§ 4**

### **Bauliche Nutzung / Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- max. 2 Vollgeschosse
- max. 2 Wohneinheiten (WE) pro Wohnhaus

## **§ 5**

### **Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1.) Dachgestaltung**

Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 15 - 45 °.

#### **2.) Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Zisternen anzulegen. Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist grundsätzlich nur über Zisternen in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und der Überlauf von Retentionsteichen, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden kann.

#### **3.) Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen o.ä. herzustellen.

#### **4.) Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel, wie warmweiße LED-Lampen zulässig.

#### **5.) Begrünung von Dachflächen / PV-Pflicht**

Etwaige Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit heimischen Pflanzenarten dauerhaft zu begrünen. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einem

Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich. Der gesetzlichen Forderung zur Errichtung von PV-Anlagen (Pflicht seit 01.05.2022) ist Rechnung zu tragen. Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen.

#### **6.) Begrünung der privaten Fläche**

Am nordöstlichen Rand des Einbeziehungsbereichs ist entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück-Nr. 57 (landwirtschaftlich genutzt) ein Pflanzstreifen zur Ortsrandbegrünung mit einer Breite von mind. 1,0 m mit Stauden und Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten Flächen sind als artenreiche Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Einbeziehungsfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

### **§ 6**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 7**

#### **Inkrafttreten**

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

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Weißbach, den

Rainer Züfle  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	.....
§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	.....
§ 34 Abs. 6 i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	.....
§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	.....
§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung der öffentlichen Auslegung	.....
§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung	.....
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 GemO	