



## **Gemeinde Weißbach Einbeziehungssatzung**

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

### **„Halberg Südost“**

(Einbeziehungssatzung – 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 Einbeziehungssatzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Gegenstand**

Der Einbeziehungsbereich „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 Einbeziehungssatzung**

Anlagen zur Einbeziehungssatzung sind die Begründung vom 09.03.2023 (Anlage 1), der Lageplan vom 09.03.2023 (Anlage 2), die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Februar 2022 (Anlage 3) und die Pflanzliste (Anlage 4).

Die Anlagen sind Bestandteil der Einbeziehungssatzung.

### **§ 3**

#### **Räumlicher Geltungsbereich / Einbeziehung**

Der Einbeziehungsbereich 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 ° oder Flachdach (FD).

Metалldächer bzw. Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Kaminverwahrungen, Dachgauben, Regenrinnen) ist die Verwendung der genannten Materialien zulässig

##### **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 Schotterrasen 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. 2,5 m und Richtung Süden östlich der Streuobstwiese mit Stauden und Hecken (heimische Gehölze- Pflanzliste, siehe Anlage 4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Schottergärten sind nicht zulässig. In den Garten- und Grünflächen sind wasserundichte oder nicht durchwurzelbare Materialien, wie Folien, Vlies, nur zur Anlage von Gartenteichen zugelassen.

Einfriedungen, z. B. Zäune, müssen einen Abstand von 15 cm zum Boden und eine Maschenweite von 10x10 cm, haben um eine Kleintierdurchlässigkeit 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).

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizufügen.

## **§ 6**

### **Hinweise**

#### **1.) Bodenschutz**

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

#### **2.) Wasserwirtschaft**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdbe-rührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).

## **§ 7**

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

## **§ 8**

### **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	26.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 34 Abs. 6 i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB	05.08.2022
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	26.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	05.08.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.08.2022-19.09.2022
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	18.08.2022-19.09.2022
Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 GemO	.....