



Stadt Kraichtal

Stadtteil Menzingen

Ergänzungssatzung

"Mittelstraße - Flurstück Nr. 154"

Fassung für die Offenlage vom 01.07.2022

Satzung mit Begründung



MAX
VERMESSUNG

Vermessungsbüro Max
Dipl.-Ing. (FH) Robert Max
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Leiberg II/6
D-76684 Östringen

Telefon: 07253 / 9885-0
Telefax: 07253 / 9885-15
Mail: mail@vermessung-max.de
Homepage: www.vermessung-max.de

Stadt Kraichtal

Ergänzungssatzung

„Mittelstraße – Flurstück 154“, Menzingen

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Kraichtal hat am **tt.mm.jjjj** aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416) geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Ges. Bl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

die Ergänzungssatzung zum Beschluss erhoben.

Für die aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

Hieraus geht die Fläche hervor, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- Begründung vom
- Lageplan vom
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung nach § 44 und § 45 BNatSchG vom 09.05.2022

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen wird durch § 4 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren baulichen Umgebung

§ 4

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grundlage von §34 Abs.4 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1)

Durch die Aufstellung der Satzung wird die abgegrenzte Fläche, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Nicht zugelassen werden die im § 6 Abs. 2 Ziffern 3, 5, 7 und 8 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Gemäß § 23 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldräumung

Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10 und dem 28.02. zu erfolgen.

Ein eventueller Abriss der bestehenden Bausubstanz hat im Zeitraum zwischen 01.11. und 31.03. zu erfolgen. Dabei muss vorher auf einen möglichen Besatz (Winterquartier o.ä.) geachtet werden

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

Nach gutachterlicher Prüfung besteht keine Betroffenheit für Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (Fledermäuse/ Zauneidechsen) und/ oder europäische Vogelarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.

I. Ziel und Zweck der Aufstellung der Satzung

Ziel und Zweck der Aufstellung der Satzung ist es, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kraichtal OT Menzingen am östlichen Rand, in Anlehnung an die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches, städtebaulich zu arrondieren. Das Flurstück Nr. 154 ist umgeben von bebauten Grundstücken.

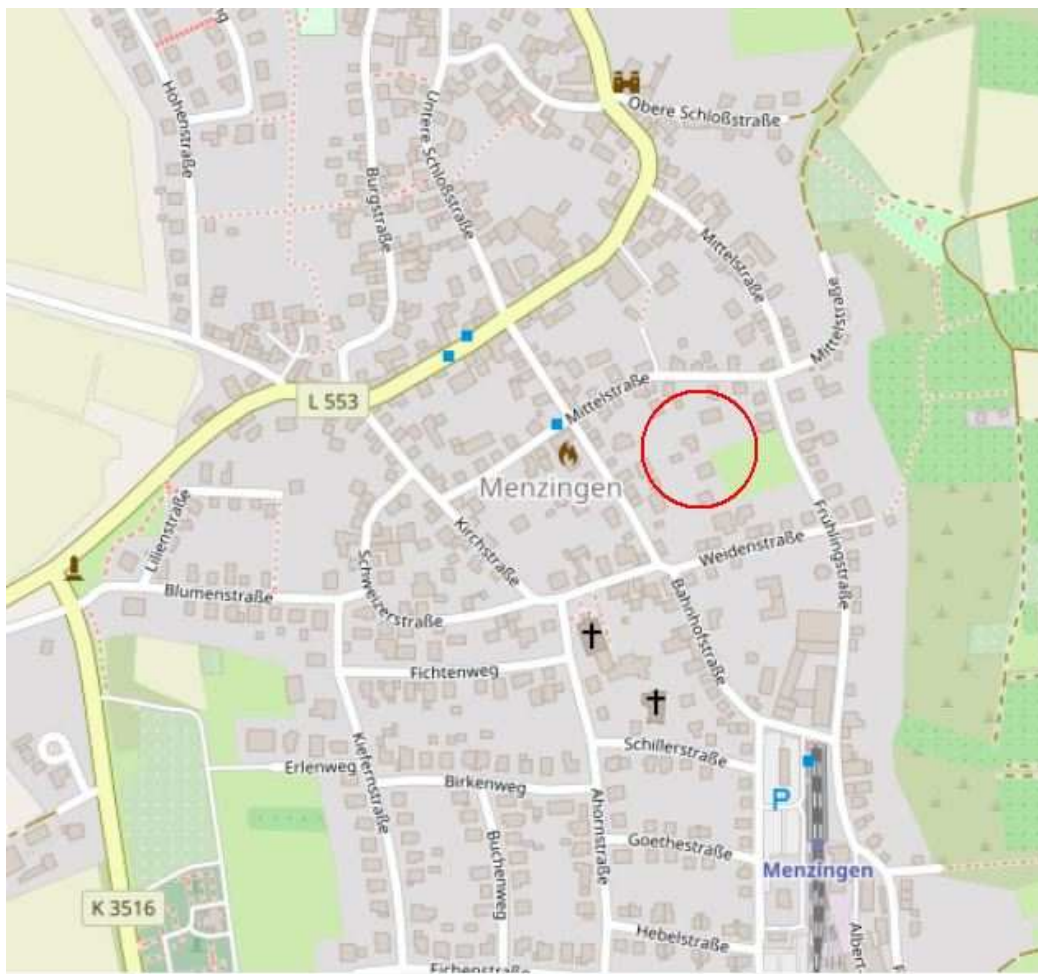
Durch den Erlass der Satzung soll die Bebaubarkeit des Flurstückes Nr. 154, unter Berücksichtigung des vorhandenen Umfeldes, herbeigeführt werden.

Darüber hinaus beinhaltet die Satzung einzelne Festsetzungen, die die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Kraichtal für diesen Bereich präzisieren sollen.

Die Erstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Erschließung wird durch diese Satzung gesichert und erfolgt über die bestehende „Mittelstraße“.

Da das Grundstück sehr groß ist, liegen Teile davon bis dato im Außenbereich (sog. „Außenbereich im Innenbereich“). Die Bautiefe von HsNr. 33a beträgt ca. 72 m von der Mittelstraße. Eine Bebauung über die Mittelstraße ist nur möglich, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Erlass einer Ergänzungssatzung geschaffen werden. Mit diesem Planungsinstrument können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Menzingen einbezogen werden.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Ortsplan verdeutlicht die Lage der Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.



II. Rechtliche Grundlagen

Die Rechtliche Grundlage des Satzungs-Entwurfes bildet der § 34 Abs. 4 Ziffer 3. BauGB, nach dem einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereich entsprechend geprägt sind.

Die im vorliegenden Fall bebaute Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal wie im nachfolgenden Ausschnitt in einer Mischgebiets Fläche dargestellt. Das Flurstück Nr. 154 liegt vollständig in einer als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Fläche.



Die rechtlichen Grundlagen für die Aussagen der Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991, 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

III. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Mittelstraße ist historischen Ursprungs und geprägt durch eng an den Straßenraum angeordnete Bebauung. Die aus der Landwirtschaft heraus hier schwerpunktmäßig vorzufindende Bebauung ist überwiegend 2-geschoßig. Das Flurstück Nr. 154 befindet sich in Privateigentum.

Ziel und Zweck der Aufstellung der Satzung ist es, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kraichtal OT Menzingen an der Mittelstraße, in Anlehnung an die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches, städtebaulich zu arrondieren. Es soll eine rückwärtige Bebauung des Flurstücks Nr. 154 planungsrechtlich gesichert werden.

Im Geltungsbereich befinden sich 2 Wohnhäuser und 4 Garagen. Das Wohnhaus Haus Nr. 33a mit Garage wird bereits seit längerer Zeit nach einem Umbau vollständig als Wohnhaus genutzt. Um eine geordnete Struktur zu schaffen, sollen die Grundstücke neu geordnet werden und die öffentliche Erschließung von den rückwärtigen Wohnhäusern mit Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Die Zufahrt und Erschließung der neuen Grundstücke sind durch den bereits vorhandenen Zufahrtsweg möglich. Die Zufahrt soll durch eine Erschließungsbaulast baurechtlich gesichert werden. Zusätzlich wird die Neueintragung einer privatrechtlichen Reallast in Abt. II des Grundbuchs empfohlen. Hier sollte ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der neu zu bildenden angrenzenden Grundstücke auf dem Grundstück der Zufahrt eingetragen werden. Die Erschließung wäre somit gesichert.

Durch die Ergänzungssatzung soll eine ähnliche Bebauung entsprechend der umgebenden Bebauung an der Mittelstraße, Frühlingstraße, Weidenstraße und Bahnhofstraße ermöglicht werden.

IV. Durch die Satzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB formulierte Festsetzungen

Um die wesentlichen Planungsziele der Stadt Kraichtal für diesen Bereich zu verdeutlichen, werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB einzelne planungsrechtliche Festsetzungen formuliert. Die Vorgaben sind fester Bestandteil der Ergänzungssatzung.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird gemäß § 2 des Satzungs-Textes als „Mischgebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Durch diese Vorgabe soll sichergestellt werden, dass der primäre Nutzungszweck des Grundstückes sich an der bestehenden angrenzenden Nutzung der Nachbargrundstücke orientiert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aufgrund des städtebaulichen Umfelds werden bestimmte Nutzungen nicht zugelassen. Nicht zugelassen werden die im § 6 Abs. 2 Ziffern 3, 5, 7 und 8 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen. Diese werden nicht Bestandteil der Satzung und sind damit an diesem Standort unzulässig. (Anlagen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten)

2. Ausweisung der überbaubaren Flächen

Durch die Platzierung der Baugrenzen soll gewährleistet werden, dass die Bebauung geordnet möglich ist und sich an der gewohnten Bebauung nicht viel ändert. Da die vorhandene Bebauung des Wohnhauses Hausnummer 33 a den Mindestabstand von 2,50 m zu Flurstück Nr. 157 nicht einhalten kann, ist hier eine Neubegründung einer Abstandsflächenbaulast erforderlich. Die Grundstückseigentümer des Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 157 haben dem Eintrag der neuen Abstandsflächenbaulast im Abstand von 2,50 m zugestimmt. Hierbei sind bei einer Umsetzung der Planung die Vorgaben des § 5 der Landesbauordnung zu beachten sind.

3. Zulässige Gebäude Kubaturen

Die Ergänzungssatzung formuliert die zulässige Anzahl der Vollgeschoße. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Dies soll gewährleisten, dass sich das Gebäude städtebaulich einfügt.

V. Erschließung der durch die Satzung ermöglichten Bebauung

Die Erschließung der durch die Satzung zukünftig ermöglichten Bebauung ist durch die vorhandene Straße gesichert. Die Zufahrt erfolgt über die derzeit vorhandene Hofzufahrt. Der sich aus einer ergänzenden Bebauung heraus ergebende Parkierungsbedarf ist auf dem Grundstück Flurstück Nr. 154 durch die Errichtung von PKW-Stellplätzen und überdachte Fahrrad-Stellplätzen in der erforderlichen Anzahl sicherzustellen.

VI. Geologische Gegebenheiten

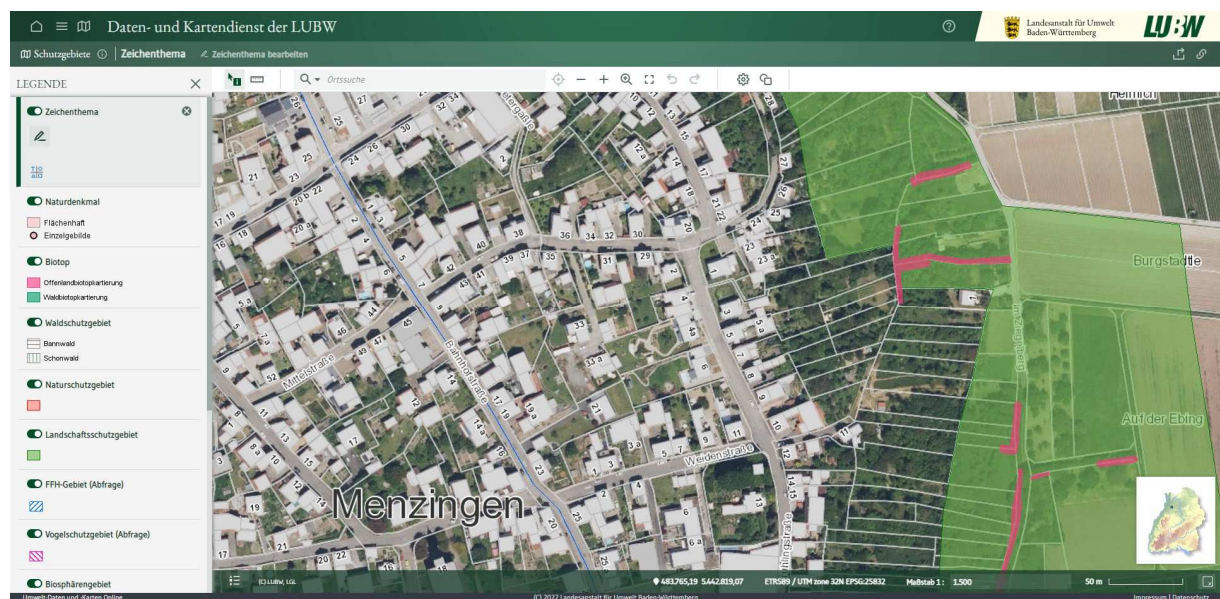
Es wird empfohlen, bei allen geotechnischen Fragen ein Fachbüro, insbesondere hinsichtlich der Wahl der Tragfähigkeit des Gründungshorizontes und im Hinblick auf den vorhandenen Grundwasserstand und die erforderlichen Maßnahmen zur Baugrubensicherung, hinzuzuziehen.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die in die Satzung aufgenommene Fläche ist bereits bebaut. Der für eine weitere Bebauung vorgesehene Bereich wird derzeit bereits als Fläche für das Aufstellen von Spiel- und Sportgeräten intensiv genutzt bzw. unterliegt einer gärtnerischen Nutzung. Aufgrund der geringen Größe, der durch die Satzung ermöglichten, zusätzlichen Bebauung und der bestehenden Vorbelastung, sind die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter mit „gering“ zu bezeichnen, und damit kann in der Abwägung, auf die Festsetzung von Ausgleichs-Maßnahmen, verzichtet werden. Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Hinsichtlich des Artenschutzes kann zusammenfassend festgestellt werden, dass für alle betrachteten Arten die erforderlichen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsraum nicht vorhanden sind und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Es sind keine Schutzgebiete durch die Ergänzungssatzung betroffen wie dem nachfolgenden Ausschnitt entnommen werden kann.

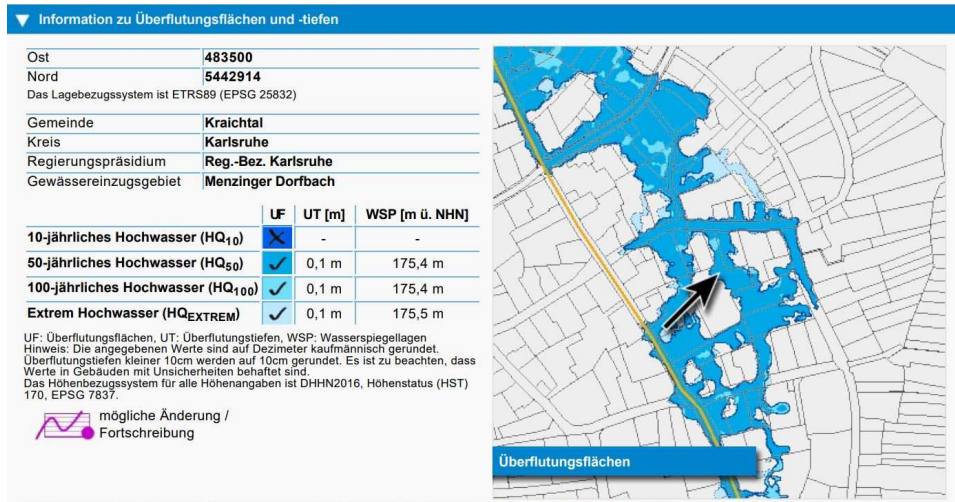


VIII. Hochwasser Überflutungsflächen

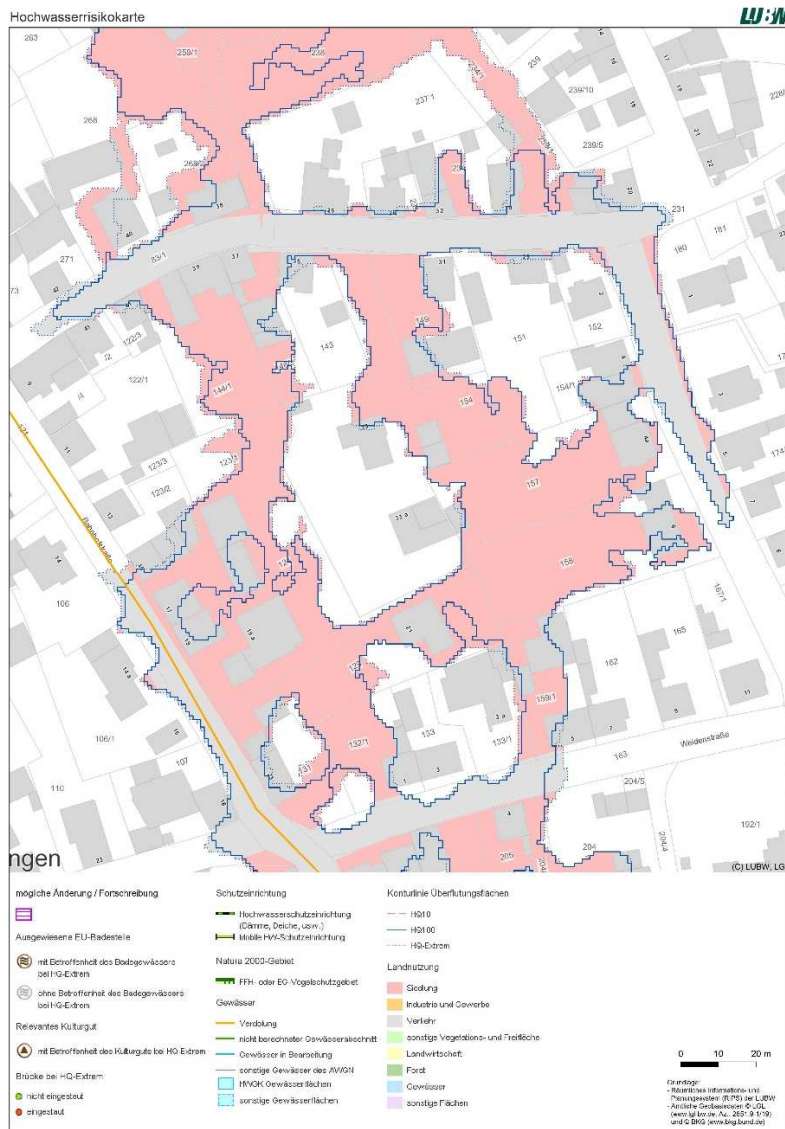
Die in die Ergänzungssatzung einbezogene Fläche ist von Überflutungsflächen betroffen, wie dem folgenden Ausschnitt entnommen werden kann. Bei einem 10-jährlichem Hochwasser (HQ₁₀) gibt es keine Überflutung. Bei einem 50-jährlichem Hochwasser (HQ₅₀) hat die Überflutungsfläche eine Überflutungstiefe von 0,1 m (Wasserspiegellage m.ü.NN:175,4 m). Bei einem 100-jährlichem Hochwasser (HQ₁₀₀) hat die Überflutungsfläche eine Überflutungstiefe von 0,1 m (Wasserspiegellage m.ü.NN:175,4 m). Bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) hat die Überflutungsfläche eine Überflutungstiefe von 0,1 m (Wasserspiegellage m.ü.NN:175,5 m). Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.

Das Wohnhaus HsNr. 33 liegt teilweise im Überflutungsgebiet (HQ₁₀₀) und (HQ_{EXTREM}). Das Wohnhaus HsNr. 33 a liegt nicht in einem Überflutungsgebiet. (Siehe Karten Seite 8)

Auszug Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg):



Hochwasserrisikokarte (LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg):



Die neu ausgewiesenen festgelegten Baugrenzen liegen außerhalb der Überflutungsflächen. Nur die Nordöstliche Gebäudeecke des Bestandsgebäudes HsNr. 33 tangiert die Überflutungsfläche. Die Baufenster Größen betragen ca. 362 m² sowie ca. 604 m². Dies ergibt eine mögliche zu bebaubare Grundflächenzahl in Höhe von 0,35. ($966\text{m}^2/2726\text{m}^2=0,35$).

Hinweis:

Es wird empfohlen ein Hochwasserschutz System an den Tür- und Toröffnungen anzubringen. Nähere Infos zu solchen Systemen findet man z. B. auf folgender Website: www.hochwasserstop.de.

IX. Größe der in den bebauten Ortsteil einbezogenen Fläche

Das Flurstück Nr. 154 weist eine Gesamtgröße von 2726 m² auf. In die Satzung einbezogen wird das gesamte Grundstück mit Flächeninhalt von 2726 m².

X. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nicht festgesetzt.

XI. Erschließungskosten

Die mit der Satzung ermöglichte ergänzende Bebauung kann über die vorhandene Straße erschlossen werden. Möglicherweise erforderlich werdende Angleich Arbeiten auf dem Gebiet des Straßenbaus gehen in vollem Umfang zu Lasten des Grundstückseigentümers Flst. Nr. 154.

Aufgrund der aufgestellten Ergänzungssatzung „Mittelstraße – Flurstück 154“ werden von den Eigentümern anderer Grundstücke im Umfeld des Geltungsbereiches **keine Erschließungskosten** gemäß §§ 127 ff BauGB erhoben.