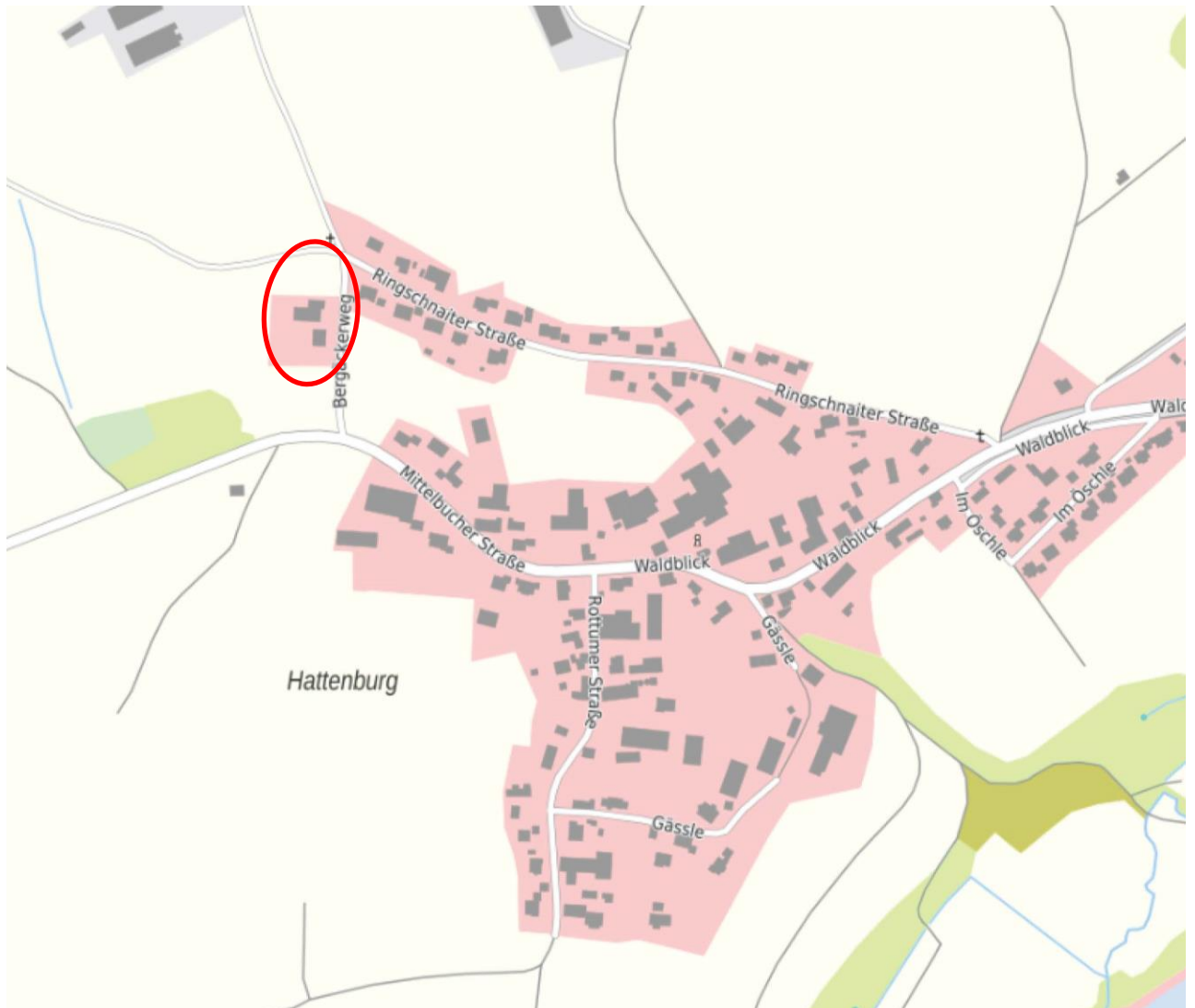




ABRUNDUNGSSATZUNG „BERGÄCKERWEG“ IN HATTENBURG

Fassung vom: 06.05.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen am 2022 in öffentlicher Sitzung die Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Abrundungssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 06.05.2022. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungsflächen ist im Lageplan „schwarz“ gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500 (A3-Format) in der Fassung vom 06.05.2022
- Textteil mit Planzeichenerklärung und Begründung in der Fassung vom 06.05.2022

§ 3 Ergänzungsflächen

Die innerhalb der in § 1 dieser Satzung gekennzeichneten Abrundungsflächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen.

§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 2 bis § 4 richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Die Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

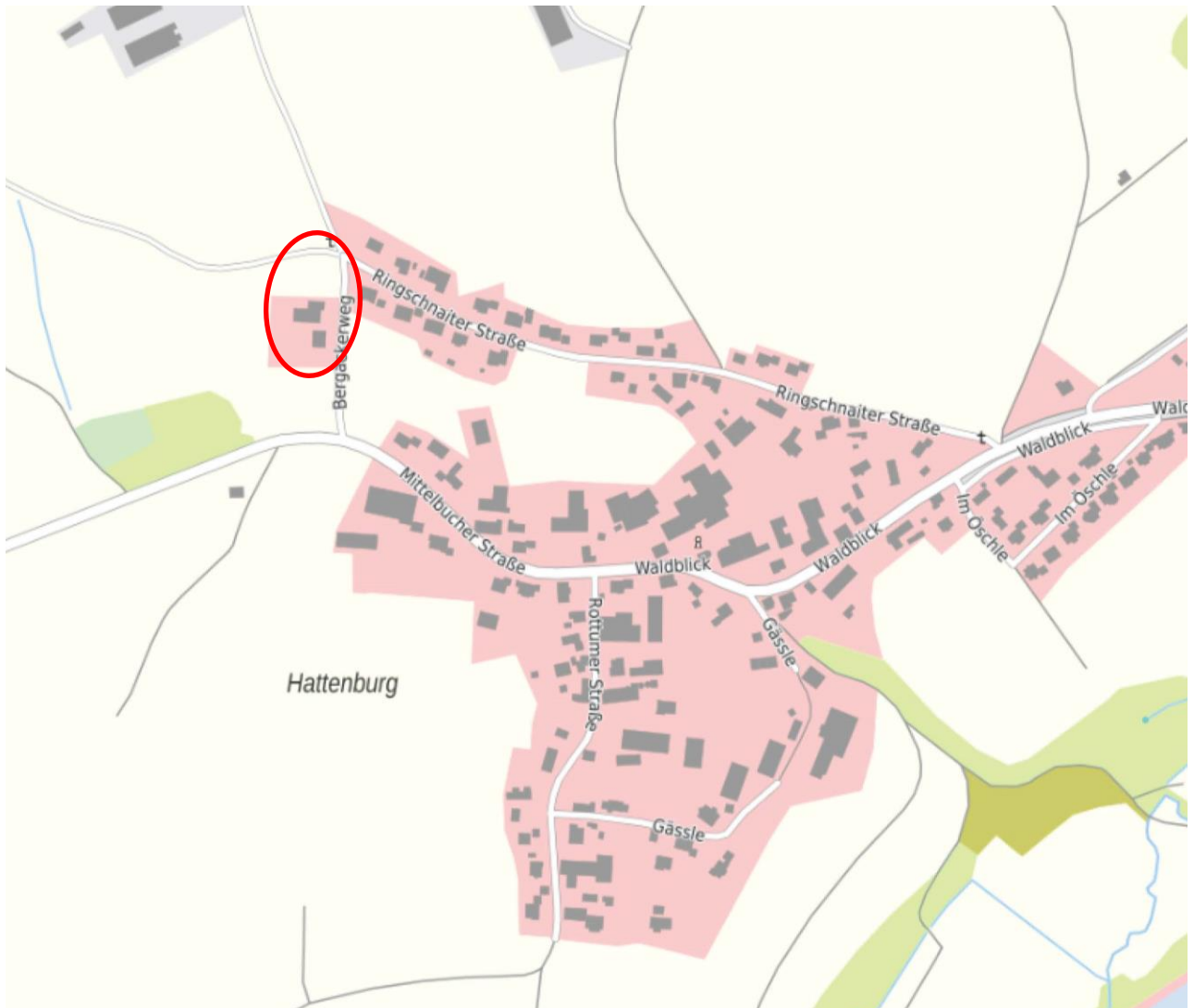
Stadt Ochsenhausen, den

.....
Andreas Denzel, Bürgermeister

Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Stand: 06.05.2022



VERFAHRENSVERMERKE

zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2(1) BauGB | am | 24.05.2022 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am | |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am | |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis | 06.06.2022
08.07.2022 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Satzungsentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung der Abrundungssatzung mit Begründung i. d. Fassung vom 2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | bis | |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Stadt Ochsenhausen, den

.....
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Abrundungssatzung mit Begründung stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Ochsenhausen, den

.....
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Abrundungssatzung mit Begründung

am

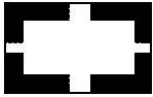
Stadt Ochsenhausen, den

.....
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

1. Planungsrechtliche Festsetzungen



- 1.1 Räumliche Abgrenzung der Abrundungsflächen**
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gemäß § 23 Abs.5 und § 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.



- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 3 und § 20 Abs.1 BauNVO



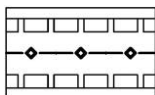
- 1.5 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² pro Baufeld**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO



- 1.6 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des vorhandenen umgebenden Geländes entlang des geplanten Gebäudes.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.



- 1.7 Vorhandene Wasserleitung mit Freihaltebereich (Leitungsrecht)**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

- 1.8 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtkörper zu

verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.

1.9 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1a BauGB

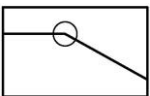
folgt !

1.10 Pflanzlisten gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

folgt !

2. Hinweise

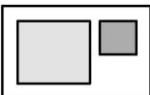
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.6 Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

3. Anlagen

3.1 Lageplan zur Satzung in der Fassung vom 06.05.2022

3.2 Begründung in der Fassung vom 06.05.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Andreas Denzel, Bürgermeister

Begründung

zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Planungsziel
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Landwirtschaft
 - 6.4 Hochwasser
7. Altlasten
8. Begründung der textlichen Festsetzungen
 - 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 8.2 Örtliche Bauvorschriften
9. Umweltschützende Belange
 - 9.1 Artenschutz
 - 9.2 Eingriffsregelung
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfasst ca. 2.800 m² mit einer östlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 186/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

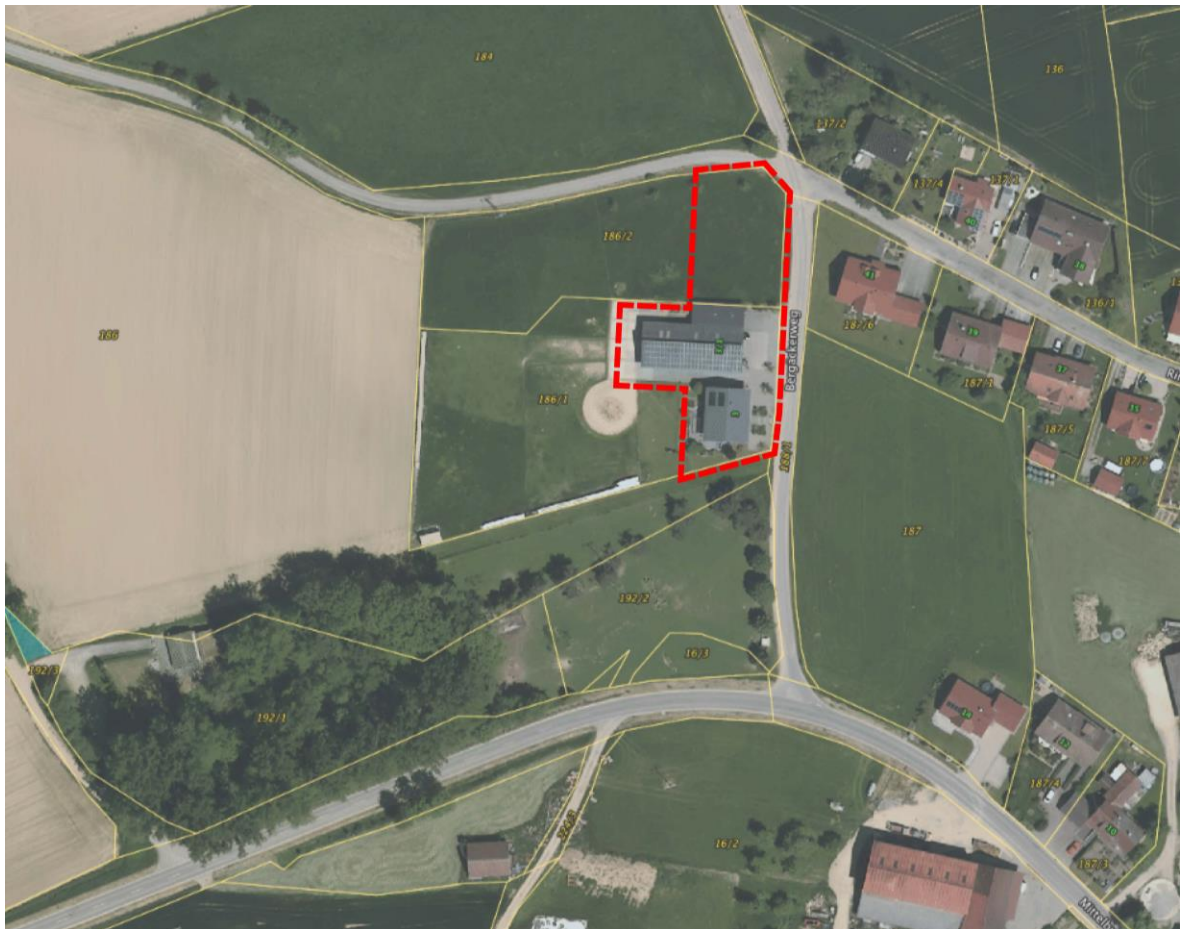
Im Norden durch den Gemeindeverbindungsweg Flurstück Nr. 188,
Im Osten durch den Bergäckerweg Flurstück Nr. 188/1,
Im Süden durch das Flurstück Nr. 186,
Im Westen durch die westliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 186/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ochsenhausen, Ortsteil Hattenburg, westlich des Bergäckerweges. Es schließt westlich an den bestehenden Siedlungsrand an.

Derzeit befinden sich bereits ein Wohnhaus sowie ein Stall im südöstlichen Bereich des Flurstückes.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.

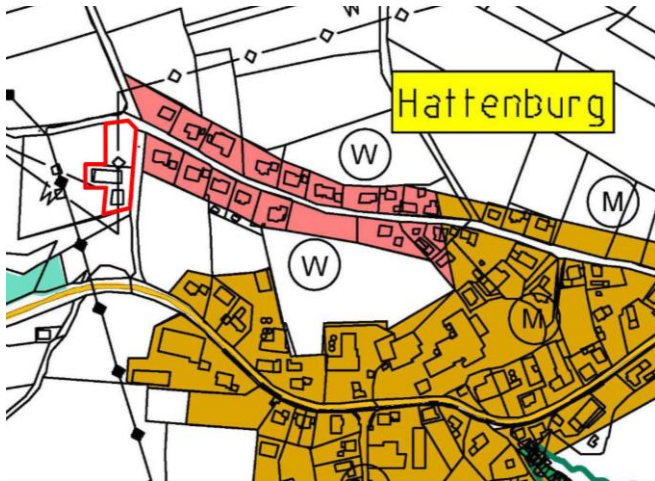


Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Abrundungsflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

Die seit Juni 2021 rechtswirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der FNP soll im Zuge der Berichtigung zeitnah angepasst werden.

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / PLANUNGSZIEL

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 186/1 haben eine Bauvoranfrage gestellt, für die in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Ochsenhausen bereits das Einvernehmen hergestellt wurde.

Im Vorfeld wurde von den Grundstückseigentümern eine Übernahme der Planungskosten zugesagt.

Das Plangebiet der Abrundungsfläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Aufstellung einer Abrundungssatzung erforderlich.

Planungsziel

der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist es, bislang als Außenbereich zu beurteilenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Die Abrundungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht-beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB in die Satzung. Die Stadt Ochsenhausen macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen im Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen zu treffen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann von Osten über den vorhandenen Bergäckerweg oder von Norden über die Ringschnaiter Straße erfolgen. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zu Versickerung gebracht werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

6.3 Landwirtschaft

Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe soll durch Abrundungssatzungen nicht beeinträchtigt werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

6.4 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100, als auch außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

7. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o.g. Maßgaben würdigend, werden im normativen Teil der vorliegenden Satzung sowohl Maßnahmen zur Kompensation der durch den Vollzug der Abrundungssatzung möglichen Eingriffe, (siehe Ziffer 9.) als auch weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine gemischt genutzte, landwirtschaftlich geprägte Bebauung und durch Wohnnutzungen.

Die mit der Abrundungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist somit, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Festzuhalten bleibt, dass sich das hier geplante Wohngebäude nach der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen muss.

Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der **Vollgeschosse**, zur höchstzulässigen **überbaubaren Grundstücksfläche** (GR) in m² sowie zu **max. Gebäudehöhen** (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden Bebauung erzielt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

In der **nicht überbaubaren Grundstücksfläche** sind Zufahrten, Wege, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Vorhandene **Versorgungsleitung**, hier: Wasserleitung wird über **Leistungsrechte** gesichert.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Im westlichen Bereich sind **Bepflanzungsmaßnahmen** vorzusehen.

Für die Außenbeleuchtung sind **insektenschonende Leuchtkörper** zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf dem Grundstück nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften erfolgen nicht. Bauvorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Artenschutzes eingehend zu betrachten.

9.1 Artenschutz

(siehe Anlage: **Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 2022)

folgt !

9.2 Eingriffsreglung

(siehe Anlage: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach § 1a BauGB, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 2022)

folgt !

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 24.05.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 06.06.2022 bis 08.07.2022 werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur Abrundungssatzung „Bergäckerweg“ in Hattenburg gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt die Abrundungssatzung vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

- **Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 2022
- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz** nach § 1a BauGB, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den

.....
Andreas Denzel, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 06.05.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner