Einbindungs- und Ergänzungssatzung „Am Steigle“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Landratsamt Böblingen
15. Feb. 2007
Bau- und Umweltschutzamt

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBL.I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2004 (BGBL.I S. 2414)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der z.Zt. geltenden Fassung

B. Die Gemeinde Mötzingen hat in ihrer Sitzung am 25.04.2006 folgende Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB beschlossen (sog. Einbindungs- und Ergänzungssatzung)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Teile der Flurstücke 2785, 2787, 2788, 2789/1. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte M 1:500 des Ingenieur- und Vermessungsbüros Gillich und Semmelmann Herrenberg, vom 06.12.2005, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Bereich der Einbindungs- und Ergänzungssatzung gelten die in der Satzung geregelten Festsetzungen gemäß § 9 (1), (2) und (4) BauGB. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

(1) Die Bezugshöhe ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der bestehenden Geländeoberfläche der vier Außenecken des jeweiligen Baufensters eines Gebäudes.
(2) Die festgesetzte Bezugshöhe darf um 0,5 m über- oder unterschritten werden.
(3) Höhe der baulichen Anlage in Meter über der angegeben Bezugshöhe:
- Firsthöhe maximal 8,70 m (Oberkante First)
- Traufhöhe max. 4,20 m (Schnittkante Außenfläche Außenwand und Oberkante Dachhaut)

(4) Die Überbauung der Grundstücke darf nur in der dafür ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.
(5) Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür festgelegten Grundstücksbereiche erstellt werden.
(6) Auf den entstehenden Grundstücksflächen sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen,
- je angefangene 200 m² auszugleichende Fläche (überbaubare Grundstücksfläche) sind zwei standortheimische Hochstammobstbäume zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen; das bedeutet, auf jedes der beiden entstehenden Baugrundstücke müssen 4 der o.g. Bäume gepflanzt werden.

(7) Die Grundstücksfläche, die für den Bau der späteren Erschließungsstraße vorgesehen ist, bleibt bis zu deren Realisierung Grünstreifen. Bis dahin kann die Fläche von den Grundstücksangrenzern genutzt und gepflegt werden. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Eine Bepflanzung durch die Angrenzer ist grundsätzlich erlaubt, die Bepflanzung ist jedoch auf Verlangen der Gemeinde auf Kosten der Verursacher zu entfernen.
(8) Die Niederschlagswasserbeseitigung ist als dezentrale Regenwasserbehandlungs-anlage umzusetzen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

C. Hinweise

Wasserschutzgebiet

„Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiete der Quellfassung Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 ist zu beachten.

Bodenschutz

Unvermeidbares, unbelastetes Bodenaushubmaterial ist in einer seiner Eignung entsprechenden Verwertung zuzuführen.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschieben und bis zu seiner Wiederverwertung in profilierten, geglätteten Mieten (max. Höhe 2m) zu lagern. Wird an eine Verwertung von Oberbodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen gedacht, so ist dies zuvor mit dem Landratsamt Böblingen zu klären.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

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

Werden im Zug der Bauarbeiten wider erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Ausgefertigt!
Mötzingen, 18.10.2006

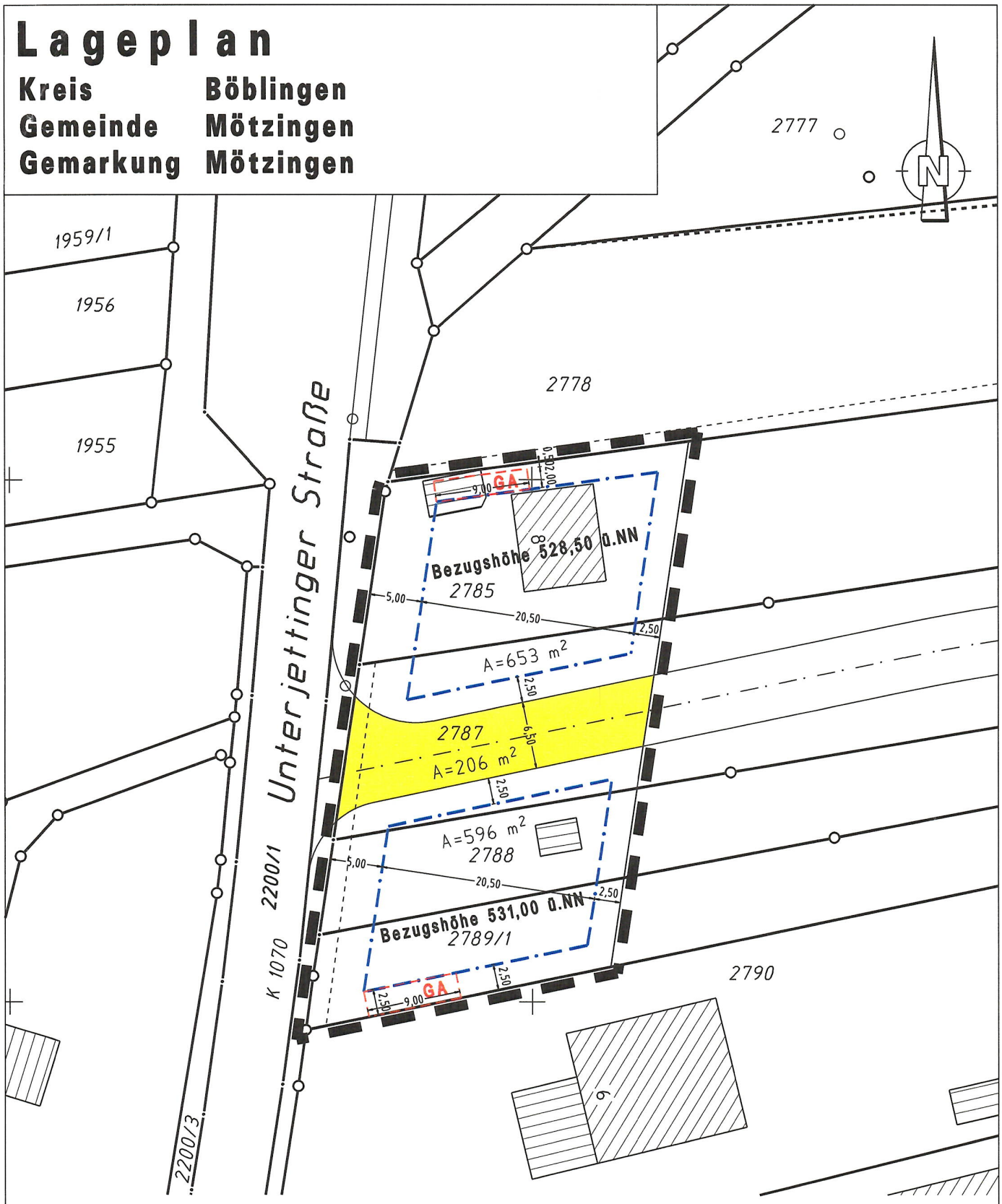
Sprißler
- Bürgermeister -

GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN 23. FEB. 2007
BAURECHTSAMT

LANDRATSAMT BÖBLINGEN

Lageplan

Kreis Böblingen
Gemeinde Mötzingen
Gemarkung Mötzingen



Höhen im Neuen System

Maßstab 1500

10 5 0 10 20 30m

Gillich+Semmelmann
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Daimlerstr 16 - 71083 Herrenberg
Telefon (07032) 91 66 991, Fax 5696

Gefertigt Herrenberg, den 06 12 2005

Begründung zur Einbindungs- und Ergänzungssatzung „Am Steigle“ gemäß § 34 (4) BauGB

1. Planungsvorlauf, städtebauliche Situation und allgemeine Zielvorstellung

Das Flurstück Nr. 2785 (Unterjettinger Straße 8) ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.
Für das gesamte Gebiet „Bei der Linde“ und „Am Steigle“ ist mittel- bis langfristig eine vollständige Umlegung und Erschließung zur Bebauung vorgesehen.
Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als „geplantes Mischgebiet“ ausgewiesen.

In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Bauvoranfragen zum Abriss des bestehenden Wohngebäudes und alternierenden Bebauungsmöglichkeiten des Flurstücks 2785 (Unterjettinger Straße 8) gestellt; diese wurden von der zuständigen unteren Baurechtsbehörde mit der Begründung abgelehnt, dass das betreffende Grundstück baurechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB gilt. Die Gemeinde hat für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus ihr städtebauliches Einvernehmen erteilt.

Aufgrund der sehr speziellen Ausgangssituation- bereits vorhandene Bebauung, eine vorhandene, großflächige mittel- bis langfristige Umlegungs- und Erschließungskonzeption sowie die direkte Erschließungsmöglichkeit der entstehenden Baugrundstücke über die Unterjettinger Straße- ist der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, die Flurstücke 2785, 2787,2788 und 2789/1 in Teilen durch den Erlass einer Einbindungs- und Ergänzungssatzung (gemäß der räumlichen Festlegung des Ingenieurbüros Gillich und Semmelmann vom 06.12.2005 in den bebaubaren Innerortsbereich einzubeziehen. Die entstehenden Baugrundstücke sind dann gemäß § 34 BauGB bebaubar. Die Festlegung einer max. Trauf- und Firsthöhe soll zudem das harmonische Einfügen einer Neubebauung sichern. Diese Festsetzung erscheint insbesondere vor dem Hintergrund des vorhandenen, ansteigenden Geländeverlaufs sinnvoll.

Die vorliegende Konzeption zur Erschließung und Umlegung des Gesamtgebiets „Am Steigle“ darf durch die Baureifmachung der betreffenden Flurstücksflächen in keiner Weise beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund kommt es im Rahmen der Satzungsaufstellung zu einer Flächenumverteilung innerhalb der betreffenden Grundstücksflächen, in deren Rahmen die Gemeinde Mötzingen einen 206 m² großen Grundstücksstreifen erhält, der für den späteren Bau eines Teils der späteren Erschließungsstraße vorgesehen ist. Bis zu deren Realisierung wird die Fläche von den Grundstücksangrenzern als Grünfläche genutzt und auch gepflegt.
Zur Sicherung der späteren Planung und der Einhaltung baurechtlicher Abstandsflächen werden zudem überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) definiert.

Ziel der Einbindungs- und Ergänzungssatzung ist es, im Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage für Wohnbauvorhaben bzw. andere sich nach den Grundsätzen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügende Nutzungen zu schaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die betreffenden Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als „geplantes Mischgebiet“ ausgewiesen, das Grundstück Unterjettinger Str. 8 (Flst. 2785) ist derzeit bereits bebaut und an das südlich gelegene Baugrundstück schließt sich die Innerortsbebauung an. Eine Abrundung des Siedlungsbereichs durch die bauliche Inanspruchnahme der Flurstücke bis hin zum bebauten Innerortsbereich erscheint städtebaulich sinnvoll.

2. Begründung der Aufstellung

Um die Außenbereichsflurstücksteile entlang der Unterjettinger Straße in den Bebauungszusammenhang der Innerortsbebauung zu setzen, wird eine Einbindungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt. Dies soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben regeln.

Voraussetzung für den Erlass einer Einbindungs- und Ergänzungssatzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung durch die bereits vorhandene Bebauung des Flurstücks 2785 sowie durch die angrenzenden bebauten Flurstücke 2790, 2791/1,2791/2, 2792/1,2792/3,2792/4,2792/5 sowie 2793 erfüllt.

Die betroffenen Flurstücke sind im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu als „geplantes Mischgebiet“ dargestellt. Mischgebiete dienen laut BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Die Einbindungs- und Ergänzungssatzung ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 34 (5) BauGB somit nicht erforderlich.

3. Vorschriften der Satzung

Die in die Satzung einzubeziehenden Flächen sind durch die angrenzende Bebauung in Anlehnung an die zu § 34 (1) BauGB entwickelten Kriterien hinsichtlich des Maßstabes für Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung geprägt. Für den Bereich der Einbindungs- und Ergänzungssatzung werden darüber hinaus **ergänzenden Festsetzungen nach § 9 (1), (2) und (4) BauGB** getroffen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen i.S. des § 34 (1) BauGB zu präzisieren.

Das betreffende Gelände entlang der Unterjettinger Straße ist durch eine starke Hanglage geprägt. Damit sich Neubauvorhaben städtebaulich dem bestehenden Straßenbild anpassen und damit am Ortsrand keine städtebaulich unerwünscht massive Bebauung entwickelt, setzt die Satzung auf Anregung der Baurechtsbehörde Bezugshöhen mit einem Spielraum von +/- 0,5 m sowie eine maximale Trauf- und Firsthöhe fest.

Um die zur Erschließung und Umlegung des Gesamtgebiets „Am Steigle“ nicht zu gefährden, wird die Bebaubarkeit der Flächen durch das Festlegen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Baufenster für Garagen geregelt.

Die **Erschließung** ist über die Unterjettinger Straße gesichert.

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in diesem Ortsbereich.
Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch den Anschluss an vorhandenen Kanalnetz.

Durch die Einbindungs- und Ergänzungssatzung werden Außenbereichsflächen zu Bauland gewidmet. Auf die Einbindungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind daher die **Regelungen des § 1a BauGB** anzuwenden. Demnach sind die zu erwartenden Eingriffe ausgleichspflichtig.

Die entstehende Baulandfläche umfasst insgesamt 1.455 qm.
Von dieser Gesamtfläche werden für das nördlich gelegene Flurstücks 394 qm, für das südlich gelegene Flurstück 350,5 m² (inklusive Garagenbaufenstern) und für das Teilstück der geplanten Erschließungsstraße 206 qm überbaubare Grundstücksfläche geschaffen.
Für das nördliche Flurstück sind 89,5 qm bereits bebaute Grundstücksfläche abzuziehen.

Die Fläche für die später einmal vorgesehene Straße bleibt bis auf weiteres Grünland. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Zeitpunkt eines später eventuell erfolgenden

Straßenbaus zur Erschließung des gesamten Bereichs „Bei der Linde“ und „Am Steigle“ vorgenommen.

Angesichts der vergleichsweise geringen entstehenden Baulandflächen wird festgesetzt, dass **je angefangene 200 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimischer Hochstammobstbaum auf dem entstehenden Baugrundstück zu pflanzen und zu pflegen** ist.
Auf beiden Grundstücken sind demnach je 2 Obstbäume zu pflanzen.

Belange des Gewässerschutzes werden nicht berührt.

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Bodendenkmälern.

Im Plangebiet sind ebenfalls keine **Altlasten** bekannt.

Ausgefertigt!
Mötzingen, 18.10.2006

Sprißler
- Bürgermeister -