



EINBEZIEHUNGSSATZUNG **für Fl.Nr. 930, Gemarkung Witzmannsberg** **gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB** **(textliche Festsetzungen)**

Die Gemeinde Ahorn erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts v. 31.07.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz v. 27.07.2009 (GVBl S. 400) folgende

Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 930, Gemarkung Witzmannsberg.

Mit der Einbeziehungssatzung soll am südwestlichen Bereich von Witzmannsberg das Grundstück Fl.Nr. 930, das an die bebauten Flächen angrenzt, in die bebaubare Innerortslage einbezogen werden, um die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und zwei weiteren Baurechten zu ermöglichen.

A) FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Inhalt der Einbeziehungssatzung

Für das Gebiet der Einbeziehungssatzung Witzmannsberg Fl.Nr. 930 gilt die vom Büro Schopf & Teig, Rosenau 16, 96472 Rödental ausgearbeitete und von der Gemeinde Ahorn ergänzte Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 vom 24.11.2010, die zusammen mit den nachfolgenden, textlichen Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet (Anlage 1).

2. Planungsrechtliche Vorschriften

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahorn und der Baunutzungsordnung § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Nicht zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen auf 200 m² und die Größe der Geschossflächen der baulichen Anlagen auf 300 m² festgesetzt.

§ 4

Bauweise

- (1) Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§ 5

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche errichtet werden. Zulässig ist auch eine bauliche Erweiterung (Fortführung) des Garagenbauvorhabens in das angrenzend festgesetzte Hauptbaufeld.
- (2) Nebengebäude bis zu einer Größe von 25 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen als selbständige Gebäude zulässig.
- (3) Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden dürfen traufseitig am höchsten Punkt 2,60 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Fußpfette. Garagen und Nebengebäude sind erdgeschossig auszuführen.
- (4) Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Der Garagenvorplatz zählt nicht als Stellplatz.
- (5) Der Belag des Stauraumes vor Garagen sowie der der Stellplätze darf nicht versiegelt werden. Er ist mit einer wassergebundene Decke, als Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 2,5 cm anzulegen.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

- (1) Hauptgebäude und Garagengebäude können mit einem Zeltdach (Dachneigung 20°-30°) oder Satteldach (Dachneigung 40°-45°) errichtet werden. Flachdächer sind bei Garagen oder Carports zulässig, wenn sie mit Dacheingrünung versehen werden.
- (2) Die Wandhöhe von max. 5,30 m bei Wohngebäuden mit Zeltdach und von max. 3,50 m bei Wohngebäuden mit Satteldach wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhles. Die Wandhöhe darf nicht an Vorsprüngen gemessen werden.
- (3) Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf höchstens die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers erreichen. Abschleppungen des Hauptdaches sind unzulässig.
- (4) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge soll mindestens 1 : 1,2 betragen.

- (5) Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Am Traufbereich ist ein Dachüberstand von bis zu 0,50 m zulässig, gemessen von der Außenwand horizontal bis Außenkante Dachkonstruktion (ohne Dachrinne).
- (6) Der in Abs. 5 genannte Dachüberstand des Hauptgebäudes gilt bei Nebengebäuden und Garagen verkleinert im Verhältnis der Gebäudegrößen zueinander.
- (7) Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes und der Garage hat in Rottönen oder granitfarbener Ziegeleindeckung zu erfolgen.
- (8) Ausgenommen von der Ausführung der in Abs. 7 bezeichneten Farben sind Solar- oder Photovoltaikanlagen. Diese sind in die Dachflächen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zu integrieren. Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der der Dachneigung sind nicht zulässig.
- (9) Die Fassadengestaltung der Gebäude ist angepasst an die umgebende Bebauung mit weißen Putzflächen oder in naturfarbenen Tönen auszuführen.
- (10) Ausnahmsweise sind Kelleraußentreppenabgänge außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern die Längsseite des Abgangs parallel zur Hauswand verläuft und ohne Abstand an die Hauswand anschließt.

§ 7

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Zeltdächern sind unzulässig.
- (2) Bei Satteldächern sind Satteldachgauben in stehendem Format oder Schleppdachgauben zulässig. Sie sind mit der gleichen Deckung wie das Hauptdach auszubilden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelseiten und 0,8 m untereinander einhalten und je Dach gleich ausgebildet sein.
- (3) Wohngebäude mit neuem Satteldach dürfen einen Kniestock von 0,75 m erhalten.
- (4) Bei Wohngebäude mit einem Zeltdach ist ein Kniestock bis 0,50 m zulässig.

§ 8

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als Zaun mit maximal 1,20 m Höhe zulässig. Betonsockel sind nicht zugelassen.
- (2) Eine Heckenhinterpflanzung sollte als Übergang zur freien Feldflur angelegt werden.

§ 9 Anbau an Straßen und Schutzmaßnahmen

- (1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen bauliche Anlagen an der Kreisstraße CO 16 in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Außerdem dürfen bauliche Anlagen an der Kreisstraße CO 16 bis zu 30 m nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger errichtet werden.
- (2) Innerhalb der Sichtdreiecke zur Kreisstraße dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.
- (2) Die Höhensituierung des Gebäudes hat so zu erfolgen, dass das Gebäude im Norden im Mittel höchstens 0,20 m über dem bestehenden Gelände verläuft und unter keinen Umständen höher liegt (NN Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss = NN Höhe Bestands Gelände + 0,20 m). Die Garagenhöhenlage kann aufgrund der Hängigkeit des Grundstücks tiefer gesetzt werden als das Hauptgebäude.
- (3) Das Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- (4) Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

§ 11 Grünordnung

- (1) Zur Abgrenzung gegenüber der freien Flur sollte eine Eingrünung aus einheimischen Gehölzen vorgenommen werden.
- (2) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
- (3) Bei den Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sollten einheimische, den einheimischen ähnlichen und standortgerechte Arten gewählt werden.

Als Pflanzabstand der Sträucher wird maximal 1,0 m vorgeschlagen. Zur Grundstücksgrenze sind die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen gemäß AGBGB einzuhalten.

Für die Strauchpflanzungen werden folgende Straucharten vorgeschlagen:

Viburnum opulus	-	Schneeball
Corylus avellana	-	Haselnuss
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rosa canina	-	Hunds-Rose

- (4) Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan eingezeichneten Bäume sind zu erhalten. Der Gehölzbestand ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Zu den äußeren Rändern der Grundstücke sind die Bäume mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu pflanzen. Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe vorgeschrieben.

Folgende Arten werden hierfür vorgeschlagen:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv., m. B., 16-18 cm Stammumfang, Kronenbreite 20-25 cm

- (5) Als Obstbäume werden einheimische bewährte Sorten von Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss als Hochstämme oder Halbstämme vorgeschlagen.
- (6) Geschnittene oder dichte zweireihige Hecken aus heimischen Gehölzen sind als Einfriedungen in einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Thujahecken sind als Einfriedung nicht zulässig.
- (7) Die Einfahrten zu den Garagen sind bevorzugt mit wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen auszubilden, damit eine sachlich und fachlich einwandfreie Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist.

B) HINWEISE

- (1) Eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus den im Nahbereich des Grundstücks gelegenen Handwerksbetrieben sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr und dem Verkehr der Kreisstraße CO 16 können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Immissionen als ortsüblich zu bewerten und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind.
- (2) Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die das vorhandene Gelände und die geplante Höhenlage des Gebäudes darstellen. Die exakte Höhenlage des Gebäudes muss vor Baubeginn durch eine Schnurgerüstabnahme des Landratsamtes im Beisein der Gemeinde festgelegt werden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.
- (3) Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt und zur Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) verwendet. Der Zisterne nachgeschaltet ist ein Sickerschacht zu errichten. Der Notüberlauf des Sickerschachtes ist in ein Rückhaltebecken abzuleiten. Hier kann eine Versickerung der restlichen Wassermengen erfolgen. Das Rückhaltebecken hat einen Notüberlauf zum Wegseitengraben der CO 16 zu erhalten.
- (4) Anfallende Schmutzwässer sind über eine private Hebeanlage dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Wasser- und Stromanschluss erfolgen als überlanger Hausanschluss.

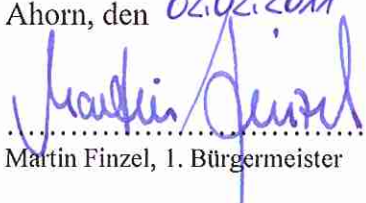
- (5) Alle anfallenden Erschließungen gehen zu Lasten des Bauwerbers. Ein Leitungsrecht zur Verlegung und Belassung der überlangen Hausanschlüsse ist durch die Bauwerber selbst bei den Grundstückseigentümern zu beantragen.
- (6) Vor der Einmündung in die Kreisstraße ist eine Entwässerungsrinne einzubauen.

C) BEKANNTMACHUNG

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Ahorn, den

02.02.2011


.....
Martin Finzel, 1. Bürgermeister

