

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Langenbrettach  
Gemarkung: Brettach

## Abrundungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

# „Paradiesgasse“

Maßstab 1: 1000

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zur Abrundungssatzung ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2020 0820



**Vermessung · Stadtplanung**  
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
**Büro Untergruppenbach**  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
info@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 05.02.2021/13.10.2021

### Verfahrenshinweise für die Abrundungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	22.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	11.03.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	19.03.2021 bis 19.04.2021
Satzungsbeschluss der Abrundungs- und Ergänzungssatzung (§ 10 (1) BauGB)	am	25.10.2021

Ausgefertigt: Langenbrettach, den.....

Natter, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Natter, Bürgermeister

# **Textteil für die Abrundungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 13 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die 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).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **Abrundungs- und Ergänzungssatzung „Paradiesgasse“**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Zulässig sind ausschließlich die in § 5 (2) BauNVO genannten Nutzungen. Die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil der Satzung.

#### **1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Tierarten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden und auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dauerbeleuchtungen oder eine Abstrahlung in den Gewässerrandstreifen sind unzulässig.
- d) Bei der Änderung von Gebäuden, Nebengebäuden, Gartenteichen und Gehölzen sind die Bestimmungen des Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. Empfohlen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Heilbronn.

## Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Nach Prüfung sind denkmalfachliche Interessensbereiche der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit wie folgt mitzuteilen: Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Brettach (Prüffall Nr. 1M). Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung.



Der auf ältere Ursprünge zurückgehende historische Siedlungskern von Brettach wird erstmals im Jahr 1264 erwähnt. Gegebenenfalls können im Ortskern bis in hochmittelalterliche Zeit zurückreichende Siedlungsrelikte und Baustrukturen erwartet werden.

- b) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden im westlichsten Viertel des Plangebiets von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- c) Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.
- d) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.
- e) Maßnahmen, bei welchen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen sind, sind der unteren Wasserbehörde, Landratsamt Heilbronn, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, welche zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde, Landratsamt Heilbronn, ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Ortskanalisation oder in ein Gewässer ist unzulässig.
- f) Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Brettach hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.
- g) In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 60 cm für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.
- h) Nach § 30 Abs. 2 S. 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten. Der besondere Biotopschutz ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten, d.h. der gesetzliche Gewässerrandstreifen von mindestens 10 Meter ist von sämtlichen Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen freizuhalten.
- i) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Paradiesgasse“:

### 2.1 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zugelassen sind nur Einfriedigungen, die im Höhenbereich bis 15 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).