

Abrundungssatzung
(Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)

"Weiler"

in Obersontheim-Weiler

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Obersontheim

Inhaltsverzeichnis zur Abrundungssatzung "Weiler" (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)

	Seite
Begründung	
1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung	2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
3. Örtliche Bauvorschriften	4
4. Technische Infrastruktur	4
5. Schutzgebiete	4
6. Landschaftsplan	4
7. Grünordnung	4
Satzung	
§ 1 Geltungsbereich	6
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben	6
§ 3 Inkrafttreten	6
Verfahrensvermerke, Ausfertigung	7
Pläne	
Ausschnitt Flächennutzungsplan	3
Ausschnitt Landschaftsplan	5
Orthofoto	6
Lageplan zur Satzung	Anlage

Begründung zur Abrundungssatzung "Weiler" (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)

1. Vorbemerkungen

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung (weiße Seiten)
- Satzung mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (gelbe Seiten)

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 08.12.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz (**NatSchG**) vom 13.12.2005

Die **Verfahrensschritte** gemäß Baugesetzbuch zur Aufstellung dieser Abrundungssatzung sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Ein **Umweltbericht** nach § 2a BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nicht zu erstellen.

2. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

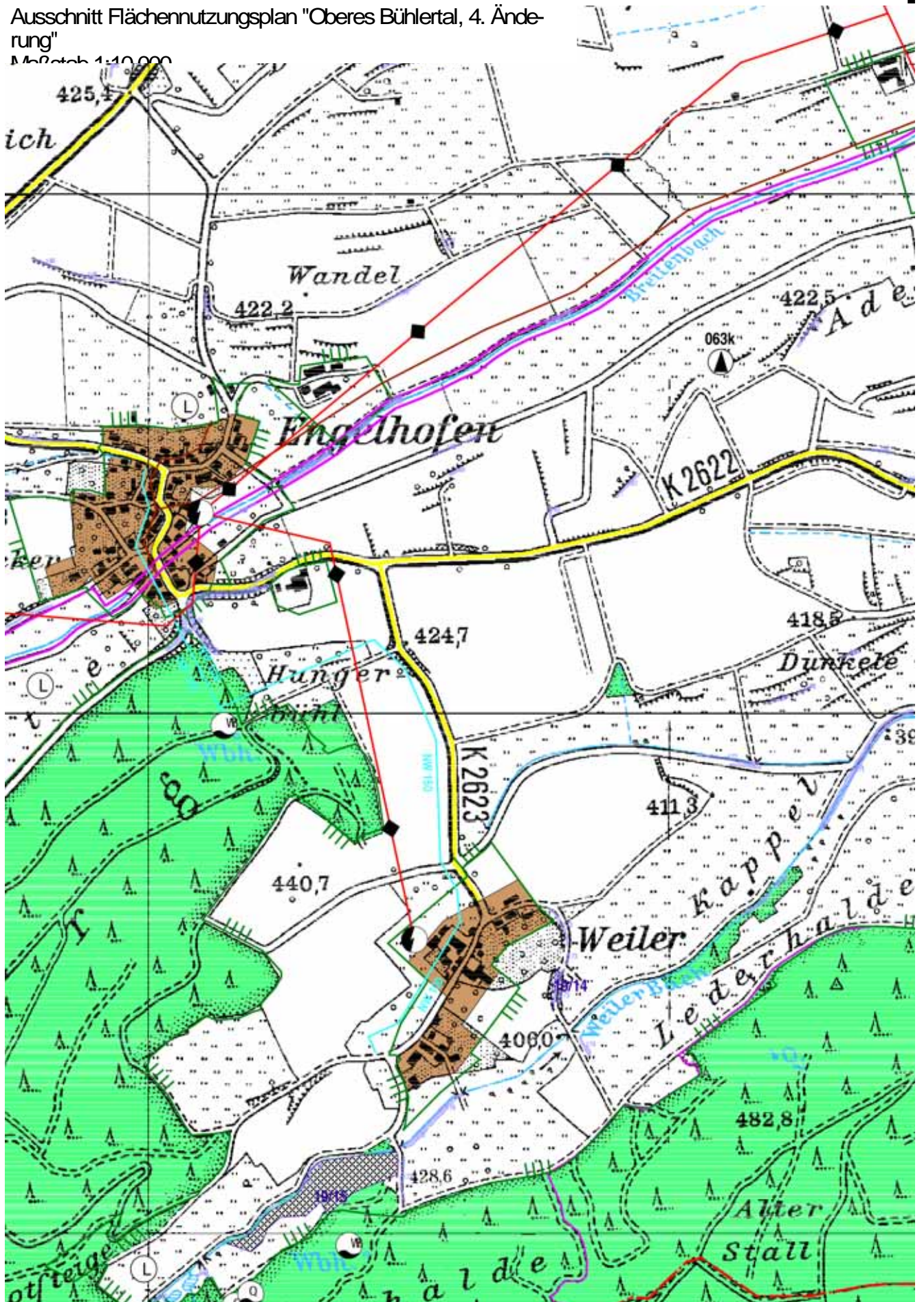
Der Wohnplatz Weiler ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 4. Änderung" als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Planausschnitt, nächste Seite).

Ziel der Abrundungssatzung ist es, die sich bisher im Außenbereich befindlichen bebauten Bereiche zu einem eigenständigen Ortsteil zusammenzufassen. Neben baulich bereits genutzten Grundstücken werden kleine Abrundungen vorgenommen und die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich festgelegt. Damit sollen u. a. auch Umnutzungen von Nichtwohngebäuden beispielsweise für eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Rechtsgrundlage ist eine Kombination aus Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006.

Ausschnitt Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 4. Änderung"

Maßstab 1:10.000



3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es wird lediglich ein Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht notwendig. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Weiteren nach der Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB.

Zulässig sind lediglich die **fett** markierten Nutzungen:

§ 5 Dorfgebiete

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
 - 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen**
 - 3. sonstige Wohngebäude,**
 - 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,**
 - 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
 - 6. sonstige Gewerbebetriebe,**
 - 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
 - 8. Gartenbaubetriebe,**
 9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise unzulässig. Sie passen ebenso wie die Tankstellen nicht in die dörfliche Struktur.

4. Örtliche Bauvorschriften

Es werden keine Vorschriften nach § 74 Landesbauordnung festgesetzt.

5. Technische Infrastruktur

Die Flächen sind erschlossen (Strom, Wasser, Abwasser, Straßen).

6. Schutzgebiete

6.1 Landschaftsschutzgebiet

In Landschaftsschutzgebiete wird nicht eingegriffen.

6.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.

6.3 Natura 2000

FFH-Gebiete sind nicht vorhanden.

6.4 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

7. Landschaftsplan

Für den Ortsteil Weiler stellt der Landschaftsplan 2004 für das Obere Bühlertal zwei Konflikte fest (siehe nächste Seite):

K5 Landschaftsschutz

Landschaftsschutz, s. Planeintrag, viel zu weit gefasst.

K16 Landschaftsschutz

Die Charakteristik der Siedlung sollte durch Beibehaltung der beiden Kerne bewahrt bleiben, s. Planeintrag.

Da die Abgrenzung im Norden sehr eng gefasst ist, wird dem Konflikt aus Sicht des Landschaftsplanes mit der weitläufigen Landschaftsschutzgebietsabgrenzung Rechnung getragen.

Durch den Bau eines Wohnhauses auf Flurstück 947 und landwirtschaftlichen Nebenanlagen sind die beiden "Kerne" bereits zusammengewachsen. Aus städtebaulicher Sicht ist der gesamte Weiler als ein zusammenhängendes Siedlungsgebilde zu betrachten.

8. Grünordnung

Durch eine Entwicklungssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung, in dem aus unbebaubarem Außenbereich ein grundsätzlich bebaubarer Innenbereich gemäß § 34 BauGB wird. Diese Entwicklungssatzung bezieht sich im Grundsatz auf die bestehende Ortslage. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für diese Bereiche gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Lediglich in der Mitte und im Südwesten des Ortes erfolgt eine geringfügige Erweiterung in den Außenbereich. Diese werden durch eine sog. Ergänzungssatzung in die Abrundung einbezogen. Für diese Flächen entsteht neues Baurecht und daher ist ein Ausgleich für den Eingriff gemäß § 1a BauGB nachzuweisen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Eigentümern wird folgender Ausgleich festgesetzt:

Flurstück 942: 4 Obstbäume

Flurstück 942/3: 4 Obstbäume

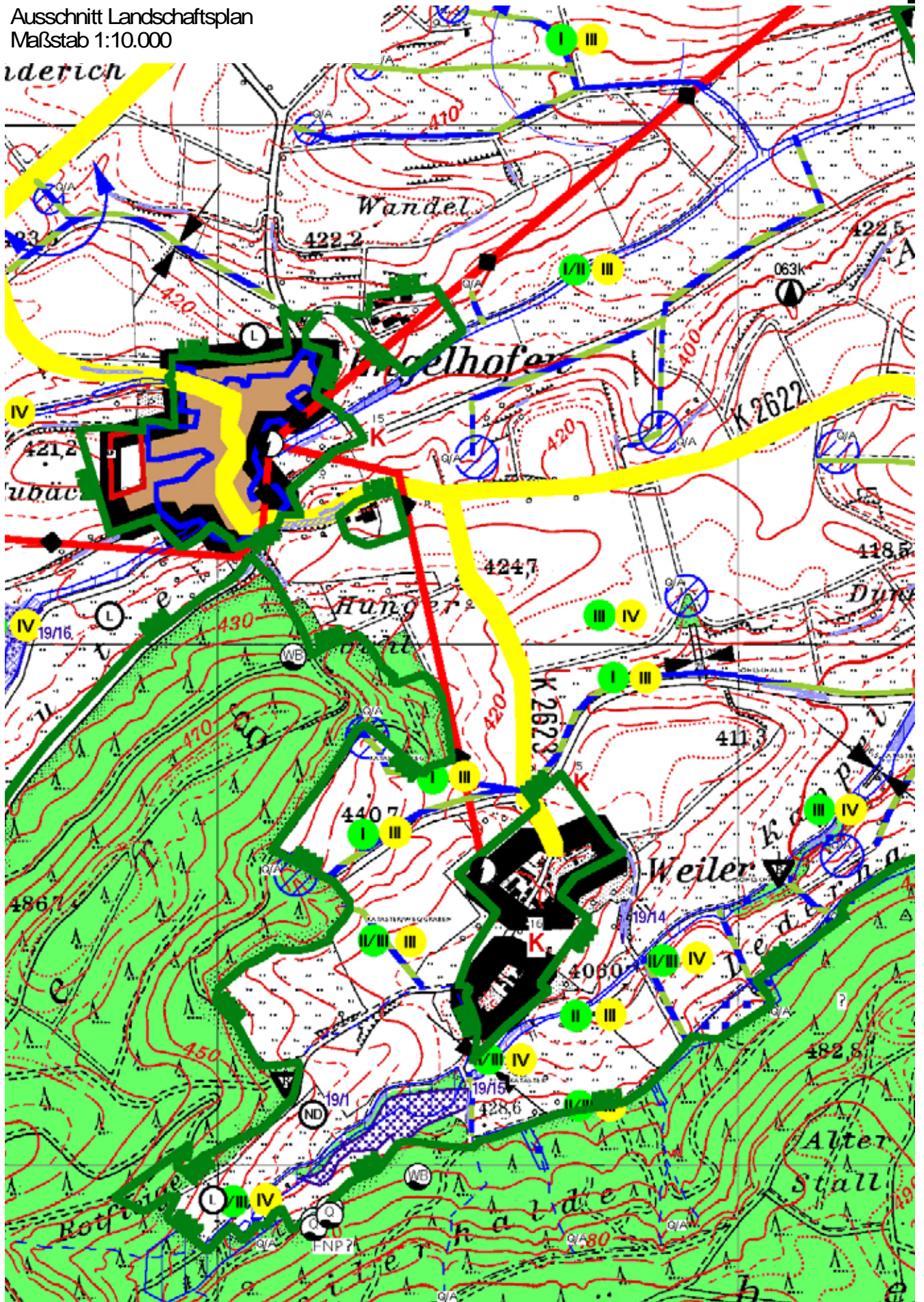
Flurstück 946/1: 4 Obstbäume

Der genaue Standort der Bäume wird nicht festgelegt, sondern bleibt den Eigentümern überlassen.

Obersontheim, im Januar 2007

Trittner
(Bürgermeister)

Ausschnitt Landschaftsplan
Maßstab 1:10.000



Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Obersontheim

Abrundungssatzung "Weiler"
(Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414, zuletzt geändert am 21.12.2006 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat Obersontheim am 11.09.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:2.000 vom 27.06.2007, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage nach Seite 8).

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind die Nutzungen gem. § 5 BauNVO (Dorfgebiet).

Unzulässig sind Tankstellen.

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise unzulässig.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die nach § 1 im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke werden folgende Festsetzungen im Sinne von § 9 BauGB erlassen:

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den nachfolgenden Flurstücken 942, 942/3 und 946/1 sind jeweils 4 Obstbäume als Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang mind. 7 cm, anzupflanzen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:
Obersontheim, den 20.09.2007

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Obersontheim

Abrundungssatzung "Weiler"
(Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)

Aufstellungsbeschluss		am	21.02.2006
	ortsübliche Bekanntmachung	am	25.01.2007
Öffentliche Auslegung		am	12.07.2007
	ortsübliche Bekanntmachung	vom	20.07. bis 20.08.2007
	öffentliche Auslegung		
Satzungsbeschluss		am	11.09.2007
ortsübliche Bekanntmachung		am	27.09.2007
rechtsverbindlich		seit	27.09.2007

AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Obersontheim,
den 27.06.2007

Obersontheim,
den 20.09.2007

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)
