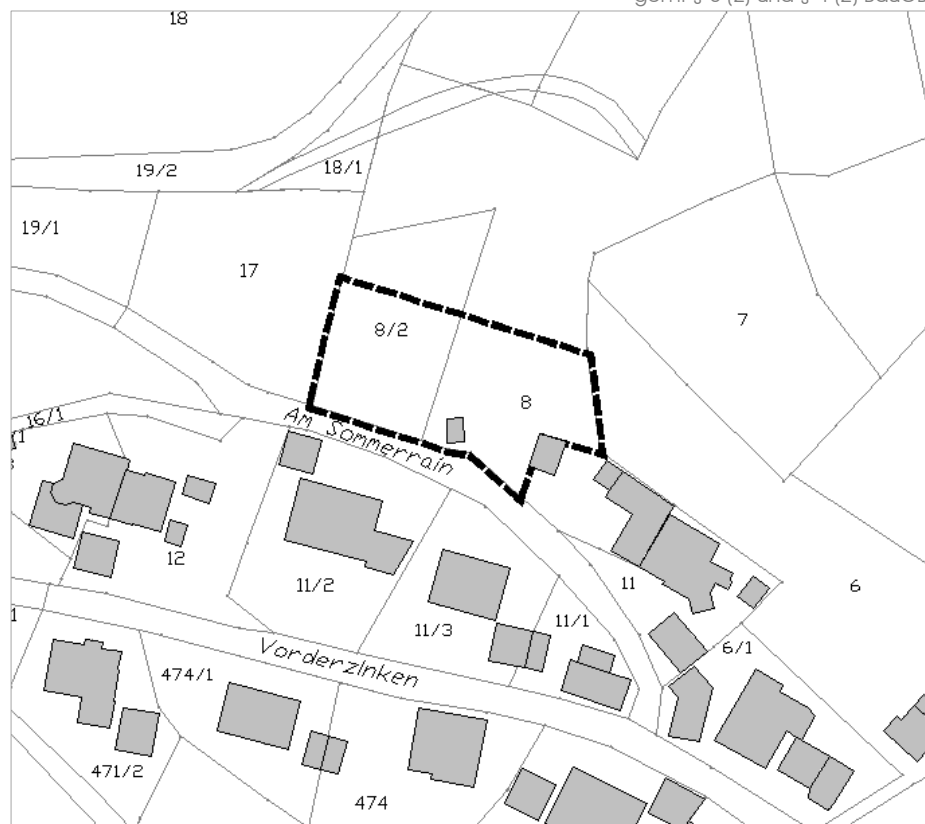




Ergänzungssatzung und örtliche Bauvorschriften „Am Sommerrain“

Satzungen
Planzeichnung
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 12.03.2024
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



Satzungen der Stadt Elzach über

- a) die Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Am Sommerrain“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung im Bereich „Am Sommerrain“

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am _____._____

- a) die Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Am Sommerrain“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung im Bereich „Am Sommerrain“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Inhalt

Teile der Grundstücke Flst.Nrn. 8 und 8/2 der Gemarkung Yach werden gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung) einbezogen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Planzeichnung vom _____._____ maßgebend, welche Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 2 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 4

Ergänzende Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

- Auf den zur Ergänzung einbezogenen Grundstücksteilen ist nur die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern, sowie von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO zulässig.
- Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Als maximale Gebäudehöhen (GH) der Hauptgebäude gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Höhen in Metern über Normalnull (m ü. NN).
- Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bzw. bei flachen und flachgeneigten Dächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/ Dachaufkantung.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

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

- Flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. Magerrasenmischung) anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen oder Sukkulenten zu bepflanzen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.
- Für die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen (z.B. Drainpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen).
- Für die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Fassaden nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist der bestehende offene Felsen dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Für die in den bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstück Flst. Nr. 8 und 8/2 sind pro Grundstück mindestens zwei mittelkronige standortgerechte Laubbäume und sechs

standortgerechte Laubsträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 5° oder als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35° - 45° herzustellen. Auf die Begrünungsregelung flacher Dächer wird hingewiesen.

Sichtbare Wandhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Die sichtbare Wandhöhe bei Hauptgebäuden darf maximal 7,5 m betragen. Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) und bei Sattel- und Walmdächern dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, bei flachen und flachgeneigten Dächern an der oberen Begrenzung der Dachbrüstung/ Dachaufkantung. Ein aufgesetztes Nicht-Vollgeschoss bleibt bei der Ermittlung der zulässigen sichtbaren Wandhöhe unberücksichtigt, wenn dieses talseits um mindestens 1,5 m von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt errichtet wird.

Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Sie sind entweder in Naturstein und Trockenbauweise auszuführen oder ganzflächig zu begrünen.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

§ 5

Bestandteile der Satzungen

Bestandteil der Ergänzungssatzung „Am Sommerrain“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil (M 1:500)

vom __.__.____

Beigefügt sind

a) die gemeinsame Begründung

vom __.__.____

b) der Umweltbeitrag inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung

vom __.__.____

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Elzach, den __.__._____

Roland Tibi
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Ergänzungssatzung sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.

Stadt Elzach, den __.__._____

Roland Tibi
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Stadt Elzach, den __.__._____

Roland Tibi
Bürgermeister