

Stadt Lichtenau Ortsteil Scherzheim

Einbeziehungssatzung

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Scherzheim der Stadt Lichtenau im Bereich „Helmlinger Straße 2“

vom 07.03.2013

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung. In Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, in der Fassung der letzten Änderung. In Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2000 (GBl. S. 343) m.W.v. 22.10.2008, hat der Gemeinderat der Stadt Lichtenau folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der aus dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgelegt.

(2) Es handelt sich um die Grundstücke:

- 446 (Teil)
- 1010 (Teil)
- 1011 (Teil)
- 1012 (Teil)
- 23 Helmlinger Straße (Teil)

§ 2

Der in der Anlage beigefügte Lageplan im Maßstab 1:1.000 mit der eingetragenen Abgrenzung ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Es werden folgende Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

§ 3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

In dem Baugebiet sind nur Nutzungen gemäß § 4 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete, zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften“ sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Anlagen für kirchliche Zwecke“ sind nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Tankstellen“ ist nicht zulässig.

§ 3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

In dem Baugebiet ist gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von höchstens 0,3 zulässig. Eine Überschreitung durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) ist nicht zulässig.

§ 3.3. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 3.3.1 Private Grünflächen (interner Ausgleich)

Auf den Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung von 40 lfm Gebüsch mittlerer Standorte
- Pflanzung von 5 Bäumen mit einem Stammumfang 80 cm
- Pflanzung von 100 m² Saumvegetation zur Landschaft

§ 3.3.2 Externer Ausgleich

Auf den folgenden Flächen sind als Maßnahmen durchzuführen:

1. Gemarkung Scherzheim / Flst. 1012:

Bestand: Streuobstwiese

Planung: Neuanpflanzen von 4 Obstbäumen in den bestehenden Lücken. Der

Abstand der Bäume zu bestehenden Bäumen bzw. untereinander muss mindestens 10,0 m betragen. Zur Pflanzung sind bei Obstbäumen die Arten des „Kreissortiments Streuobstbau“ zu verwenden.

2. Gemarkung Scherzheim / Flst. 1398/1:

Bestand: Gemischt genutzte Fläche: nördlicher Teil Streuobstwiese, südlicher Teil: Ackerfläche von ca. 5,00 m Breite

Planung: Entwickeln der Ackerfläche zu einer Fettwiese mittlerer Standorte wie die restlichen Grundstücksteile; Neuanpflanzen von 17 Obstbäumen in den bestehenden Lücken bzw. auf der neu angelegten Wiese. Der Abstand der Bäume zu bestehenden Bäumen bzw. untereinander muss mindestens 10,0 m betragen. Zur Pflanzung sind bei Obstbäumen die Arten des „Kreissortiments Streuobstbau“ zu verwenden.

3. Gemarkung Scherzheim / Flst. 1197:

Bestand: Fettwiese

Planung: Neuanpflanzen von 17 Obstbäumen auf der bestehenden Fettwiese. Der Abstand der Bäume zu bestehenden Bäumen bzw. untereinander muss mindestens 10,0 m betragen. Zur Pflanzung sind bei Obstbäumen die Arten des „Kreissortiments Streuobstbau“ zu verwenden.

4. Gemarkung Lichtenau / Flst. 528:

Bestand: Streuobstwiese

Planung: Neuanpflanzen von 9 Obstbäumen in den bestehenden Lücken

§ 3.3.3. Durchführung der Maßnahmen

Um das Töten von Individuen mit der Zerstörung potenzieller Niststätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, soll die Rodung von Gehölzen zwischen November und Februar erfolgen.

Der Abstand der Bäume zu bestehenden Bäumen bzw. untereinander muss mindestens 10,0 m betragen. Zur Pflanzung sind bei Obstbäumen die Arten des „Kreissortiments Streuobstbau“ zu verwenden. Bei der Wieseneinsaat ist regionales Saatgut aus der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ zu verwenden. Der Herkunftsnachweis des Saatgutes ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bei Ausfall einzelner Bäume ist in der Folge für Ersatz zu sorgen.

Die Unterhaltungsdauer der Maßnahmen beträgt mindestens 25 Jahre bzw. 5 Jahre Entwicklungspflege und 20 Jahre Unterhaltungspflege für Wiese und Baumpflanzungen.

Die Umsetzung der Maßnahmen beträgt höchstens 2 Jahre nach Satzungsbeschluss.

Die Anlage und die dauerhafte extensive Pflege der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag auf privaten Flächen. Eine Sicherung ist über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Die Pflanzungen und der dauerhafte Fortbestand bzw. die Ersatzpflanzungen wird bei Abschluss der internen und externen Kompensationsmaßnahmen von der Bauverwaltung der Stadt Lichtenau kontrolliert und wird gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rastatt nachgewiesen. Alternativ wird ein Monitoring durch ein externes Fachbüro durchgeführt.

§ 4

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Das Einbeziehungsgebiet „Helmlinger Straße II“ grenzt an einen landwirtschaftlichen Hauptwirtschaftsweg und an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei der Einhaltung der guten fachlichen Praxis im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung kann es zum Entstehen von Immissionen wie Stäuben, Gerüchen und Geräuschen kommen. Diese im Rahmen der normalen Betriebsabläufe anfallenden Immissionen müssen im Rahmen eines nachbarschaftlichen Miteinanders toleriert werden.

Lichtenau, den 07.03.2013



Der Bürgermeister