

GEMEINDE DÖRZBACH, OT Laibach

Abgrenzungs- und Abrundungssatzung "Teilfläche Grundstück Flst.-Nr. 90/1"
Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN



offene Bauweise

§ 22 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

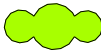
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Geplante Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen



Bäume geplant, unmaßstäblich



Sträucher geplant, unmaßstäblich

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DER ABGRENZUNGS-/
ABRUNDUNGSSATZUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des Plangebietes



Grenze HQ100

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO BW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
5. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. 2013 S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024
7. GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
8. GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. I S. 26, 42)
9. BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502)
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
10. LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. I S. 1233, 1247)
11. BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (BBodSchV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. 1999 S. 1554)
zuletzt geändert durch Art. 126 vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

TEIL I : IM BEREICH DER NEU EINBEZOGENEN FLÄCHEN (ERGÄNZUNG) GELTEN BEI EINEM VORHABEN NEBEN § 24 Nr. 1 und 2 BauGB FOLGENDE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauGB

- 1.1 Nebenanlagen $\geq 40 \text{ m}^2$ Grundfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. § 1 Abs. 9 BauNVO

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 BauNVO
- 2.2 Garagen, Nebenanlagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, sofern die Grundfläche nicht 40 m^2 übersteigt und das Überschwemmungsgebiet nicht tangiert wird.
- 2.3 Die baulichen Anlagen sind parallel oder senkrecht zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

- 3.1 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Zugänge sind mit versickerungsfähigen Belägen einschließlich Unterbau herzustellen.

4. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

- 4.1 Grundsätzlich ist pro 400 m^2 Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 4.2 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern in verschiedenen Arten spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der baulichen Anlage durchzuführen.

TEIL II : ERLASS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN § 74 (LBO)

5. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

- 5.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Anlagen der photovoltaischen und thermischer Solarnutzung.

6. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- a) Niederschlagswasserabfluss darf ortsnah ins Gewässer eingeleitet werden.
- b) Unbelastete Dachflächenabwässer sollen nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.

7. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

- 7.1 DN 15° - 40° Die Dachneigung wird auf 15° - 40° festgesetzt (siehe Planeintrag).
- 7.2 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune sowie anthrazite Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Ausgenommen ist die Verwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

- 8.1 Einfriedungen einschließlich Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von $1,50 \text{ m}$ über Straßen- / Geländehöhe nicht überschreiten.

9. STELLPLÄTZE

§ 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO

- 9.1 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem betroffenen Grundstück anzulegen.

10. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Absatz 6 BauGB

10.1

Bodenschutz:

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).
Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten.

10.2

Zufällige Funde:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Daneben gilt der § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DschG).

10.3

Grundwasserfreilegungen:

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

Grundwasserschutz:

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Ring-/Sohldränagen ist nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“-Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.“
„Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten“

10.4

Emissionen durch Landwirtschaft:

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

10.5

Versickerung Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" schadlos zu erfolgen. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

10.6

Betrieb von Zisternen:

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestelle dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

10.7

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu bearbeiten, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemische Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährungsstufe C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend zu prüfen.

10.8

Einsatz von Geothermie:

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe beschränkt ist.

VERFAHRENSVERMERKE ABGRENZUNGS- / ABRUNDUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 12.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§2 Abs. 1 BauGB) am 15.11.2024

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 12.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 15.11.2024

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 25.11.2024 bis 10.01.2025

Satzungsbeschluss der Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO) am 22.07.2025

Ortsübliche Bekanntmachung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB) am _____

In - Kraft - Treten der Abgrenzungs- / Abrundungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB) am _____

Ausfertigungsvermerk

Die hier vorliegende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung "Teilfläche Grundstück Flst.-Nr. 90/1", Gemeinde Dörzbach, bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum _____, gefertigt von WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG und die örtlichen Bauvorschriften, Datum _____, gefertigt von WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG, entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Dörzbach vom _____.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für die Abgrenzungs- und Abrundungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensverkerke).

Zur Beurkundung: Dörzbach, den

Kümmerle, Bürgermeister