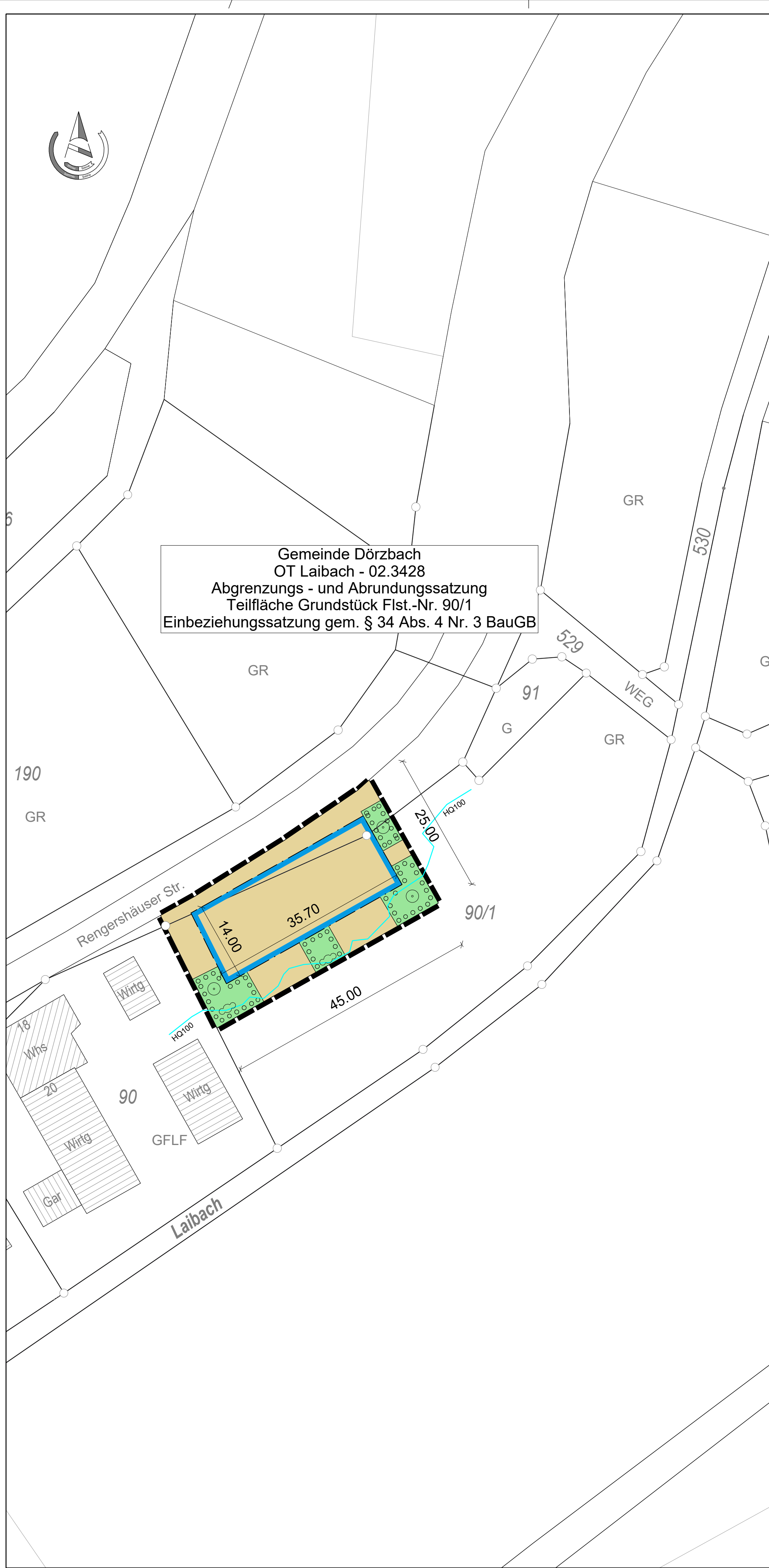




Gemeinde Dörzbach
OT Laibach - 02.3428
Abgrenzungs- und Abrundungssatzung
Teilfläche Grundstück Flst.-Nr. 90/1
Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

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

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Grünfläche privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche 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 Geltungsbereichs der Abgrenzungs-/Abrundungssatzung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des Plangebietes	
	Grenze HQ100	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
RECHTSGRUNDLAGEN:

- 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)
- BAUINZUNGSVERORDNUNG (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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauGB
Nebenanlagen ≥ 40 m² Grundfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. § 1 Abs. 9 BauNVO
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 BauNVO
Garagen, Nebenanlagen und überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, sofern die Grundfläche nicht 40 m² übersteigt und das Überschwemmungsgebiet nicht tangiert wird.
Die baulichen Anlagen sind parallel oder senkrecht zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB
Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Zugänge sind mit versickerungsfähigen Belägen einschließlich Unterbau herzustellen.
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB
Grundstück ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbau zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
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)

- AUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO
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 thermischen Solarnutzung.
- GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder grünerisch 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.
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO
DN 15° - 40°
Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune sowie anthrazite Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Ausgenommen ist die Verwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Unbeschichtete Metalldächer sind nicht zulässig.
- EINFRIEDUNGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO
Einfriedungen einschließlich Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m über Straßen-/ Geländehöhe nicht überschreiten.
- STELLPLÄTZE
§ 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem betroffenen Grundstück anzulegen.
- SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Absatz 6 BauGB
Bodenschutz:
Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigen, biologisch-aktiven 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. Schutthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenersten maximal 1,5 m, Schutz vor Verwässerung 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 Baustätigkeit aufzulockern.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unerwünschte 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.
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).
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 Grundwassererleitung 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 Höhenlokreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Höhenlokreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einzuweisen einzustellen. Das LRA Höhenlokreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG). Jede Grundwassererleitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Höhenlokreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Ring-/Sohldrägen ist nicht zulässig.
Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührenden Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DfStB-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“
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.

10.6

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 Einrichtung 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 Brauchwassererleitung 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 betreiben, d.h. sie müssen dicht, stand sicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemische Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.
Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen 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 Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.
Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend zu prüfen.
Einsatz von Geothermie:
Sofern die Wärmegegewinnung 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
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§2 Abs. 1 BauGB)	am 15.11.2024
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 12.11.2024
Örtliche 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
Örtliche 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	

Index	Datum	Art der Änderung	Ersetzt Plan	Zeichen
Planfolge:				
WALTER Ingenieure TAUBERISCHOFSCHEIM · OSTERBURKEN · HEILBRONN · TEUCHERN Projekt Nr.: 23.02.3428 Datei: \123428_02_BP\1_DVP\SL_0 Version: 26.3.4798 Format(h): 850 mm / 560 mm Planmaßschritt: 603 gezeichnet: Jul 2025 geprüft: Jul 2025 Grunddaten Vermessungsdaten bearbeitet: Jul 2025 gezeichnet: Jul 2025 geprüft: Jul 2025 Koordinatensystem: Höhenystem: Anlage: 2 Gemeinde Dörzbach Teilfläche Grundstück Flst.-Nr. 90/1 im OT Laibach - ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG - Bebauungsplan Maßstab: 1:500 Aufgestellt: Osterburken, 24.10.2024/12.11.2024/22.07.2025 Für den Vorhabensträger: Dörzbach, Kümmerle, Bürgermeister				