



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG KIRCHSTRASSE

SATZUNG

M 1:500

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	19.01.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	von 21.07.2016 bis 19.08.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	18.07.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	13.12.2016

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Einbeziehungssatzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

16. Dez. 2016

Gammelshausen, den

Kohl
Bürgermeister

22. Dez. 2016

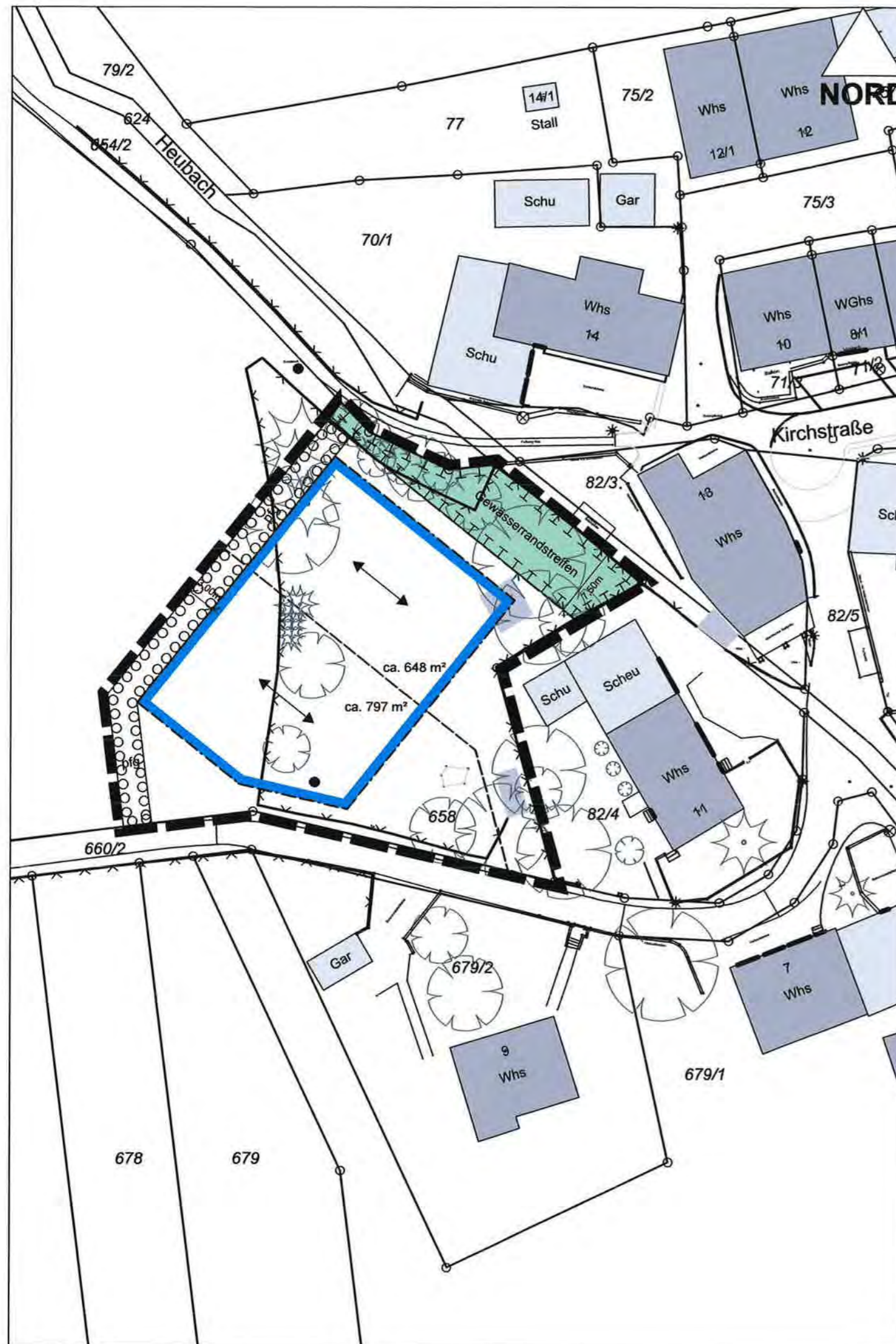
Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist die Einbeziehungssatzung gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 21.11.2016



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner



mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18



Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

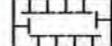
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze
-  Hauptgebäuderichtung zwingend

Grünflächen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

-  öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Hier: Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB) :

-  flächenhaftes Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einziehungssatzung

Satzung

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), i. V. m. § 74 Abs. 1 und Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gammelshausen werden festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Gammelshausen wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Flst.-Nr. 658 (Teilbereich)

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gammelshausen sind im Entwurf des Lageplans vom 18.12.2015 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG (nachrichtliche Übernahme)

In dem nachrichtlich gekennzeichneten Bereich befindet sich der Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG. Auf die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 u. 3 WG sowie des § 38 Abs. 4 WHG wird verwiesen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

7. Pflanzgebot – Flächenhaftes Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen sind Gehölzgruppen und Heckenstreifen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.

Pro Grundstück ist darüber hinaus 1 hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach mit einer Neigung von mindestens 30 Grad auszubilden. Für Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig; bei einer Dachneigung von weniger als 8° ist die Dachfläche vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen.

Dachaufbauten sind bis höchstens 50 % der Trauflänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Von Traufe und First ist ein Abstand von 1,0 m in der Schräge gemessen einzuhalten. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind unzulässig.

2. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster) auszubilden. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

3. Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen und herzustellen. Bei ungeraden Zahlen wird aufgerundet.

§ 5

Hinweise

Es wird empfohlen pro Gebäude eine Zisterne zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen. Dabei ist je 1 m² waagrecht projizierter Dachfläche mindestens 30 l Retentionsvolumen vorzusehen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

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

Gammelshausen, den 13.12.2016

(Bürgermeister Daniel Kohl)