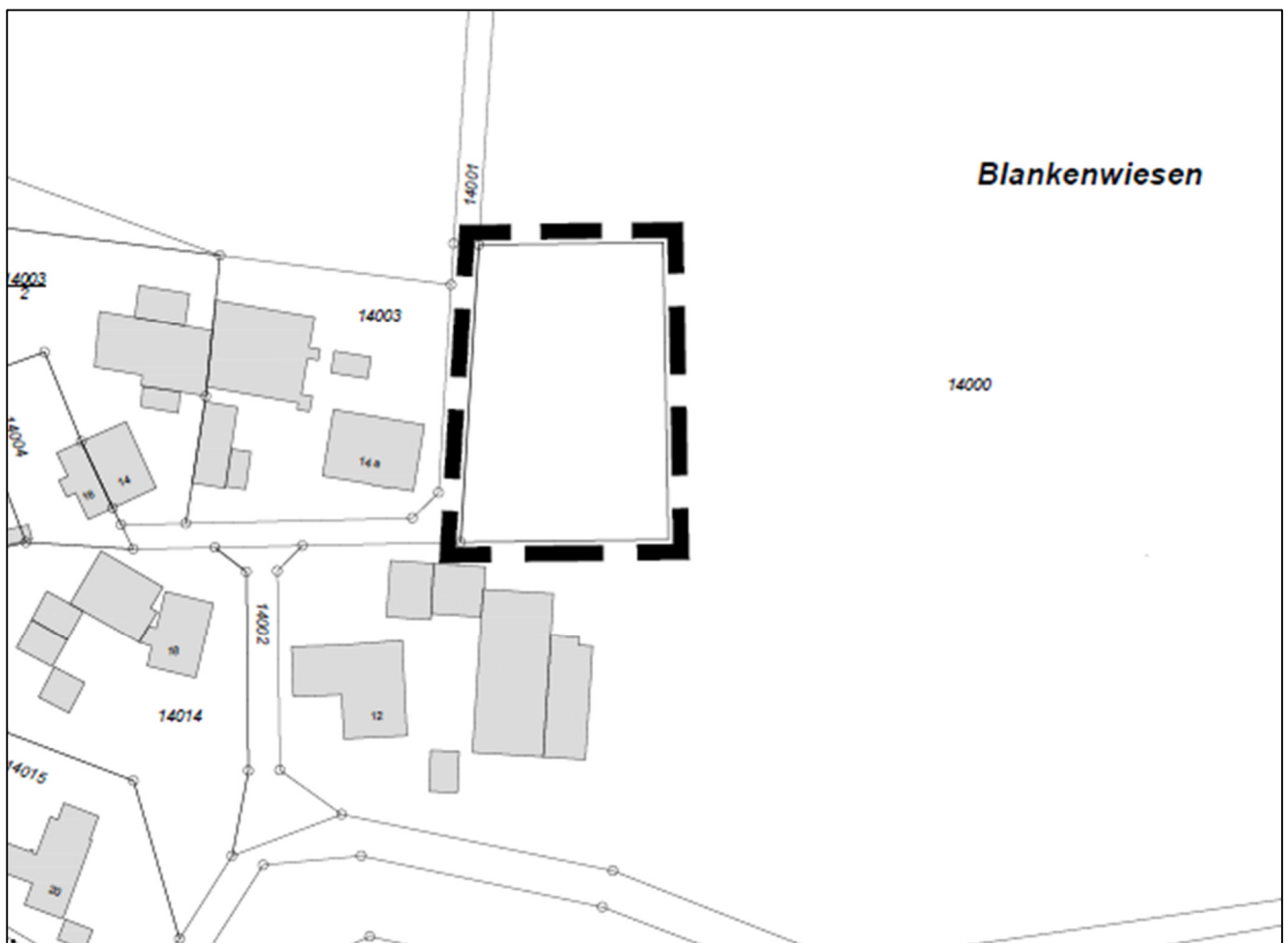


**Einbeziehungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

„Im Tal, Flurstück Nr. 14000/Teil“



Satzung

Entwurf

Stand: 29. März 2022

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp
M.Sc. Christina Kontaxis
M. Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Satzung

der Stadt Wertheim, Landkreis Main-Tauber-Kreis, über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nassig für den Bereich „Im Tal (Flurstück Nr. 14000/Teil)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) sowie der §§ 4 und 24 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Wertheim vom folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Fläche, die gemäß der beigefügten Planzeichnung (M. 1:500) im Geltungsbereich der Satzung liegt, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- (2) Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3

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

- (1) Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (2) Der Ausgleich für den Boden ist schutzgutübergreifend mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen.

§ 4

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder nicht als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Zur Grundstücksbegrünung wird die Verwendung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenempfehlung in § 15 der Satzung empfohlen.

- (2) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als flächige Gehölzpflanzung aus gebietsheimischen und / oder standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenempfehlung in § 15 der Satzung empfohlen.

§ 5

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (1) Der im Plan zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Er ist während der Bau- maßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Beschädigungen ist er fachge- recht zu behandeln. Bei Abgang ist der Baum in gleichem Maße zu ersetzen.

§ 6

Artenschutzmaßnahmen

- (1) Rodungen von Gehölzen und die Abnahme von Nistkästen sind nur in der Zeit vom 01. Okto- ber bis 28./29. Februar zulässig.
- (2) Abrissarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. November bis 29. Februar zulässig.
- (3) Vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen Begehungen zur Erfassung von Eidechsen.
- (4) Bei einem Nachweis der Art ist der Eingriffsbereich von einem Reptilienzaun zu umgeben. Die Tiere sind zu fangen und in eine vorbereitete CEF-Fläche umgesiedelt. Die Umsiedlung ist in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (Ap- ril/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober durchzuführen. Nach der Umsiedlung ist der Eingriffsbereich für eine Wiederansiedlung durch ein Abschieben des Oberbodens und die Entfernung sämtlicher Versteckmöglichkeiten unbrauchbar zu machen.
- (5) Bei einem Vorkommen von Arten der Gattung Rumex innerhalb des Geltungsbereichs ist eine schonende Mahd der Ampferpflanzen kurz vor der ersten Flugzeit des Großen Feuerfal- ters, also etwa Mitte Mai, erforderlich, um die Tötung/Verletzung von Individuen (Eier, Rau- pen und Puppen) im Zuge der Baufeldvorbereitungen zu vermeiden. Das Mahdgut ist an- schließend auf der Fläche zu belassen, damit die verpuppten Raupen schlüpfen können, und darf frühestens Ende Juni abgeräumt werden.

§ 7

CEF-Maßnahmen

- (1) Bei einem Nachweis der Zauneidechse ist vor Beginn der Bauarbeiten und der Umsiedlung der Eidechsen eine CEF-Fläche wie folgt vorzubereiten:

Auf einer sonnig-warmen, blüten- und insektenreichen Fläche im Umfeld des Eingriffsbe- reichs ist ein Überwinterungs- und Eiablage-Habitat in Form eines Steinriegels anzulegen. Der Steinriegel ist dauerhaft zu unterhalten bzw. eine Verbuschung der CEF-Fläche zu ver- hindern.

§ 8

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- (1) Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- (2) Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können auch mit flach geneigtem Dach bzw. Flachdach errichtet werden.

§ 9

Stellplätze (§ 37 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht.

§ 10

Hinweis zum Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

§ 11

Hinweis zum Bodenschutz

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt (Naturschutz- und Landschaftsschutz/Bodenschutz/Altlasten), mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

§ 12

Hinweis zur Nutzung von Erdwärme

Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt (Naturschutz- und Landschaftsschutz/Bodenschutz/Altlasten) einzuholen.

§ 13

Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandsteins und wird in der Bodenhydrologischen Karte des LGRB als Bereich mit einem „Direktfluss, stark verzögert“ verzeichnet.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächengewässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Kupfer-, zink- oder bleigedruckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen Oberboden versickert wird, sofern folgende Punkte beachtet werden:

- 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.

§ 14

Empfehlungen zum Artenschutz

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren. Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Puz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter angebracht werden.

Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Stein- schüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

§ 15

Artenempfehlungen

Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Hängebirke
Buxus sempervirens	Gewöhnlicher Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gewöhnliche Hasel
Coryllus avellana var. grandis	Kulturhasel
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Buche
Frangula alnus	Faulbaum

Fraxinus excelsior	Esche
Hedera helix Gemeiner	Efeu
Hippophae rhamnoides ssp. Fluviatilis	Sanddorn
Juglans regia	Walnuss
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Malus domestica	Kulturapfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Picea abies Gemeine	Fichte
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium ssp. avium	Vogelkirsche
Prunus avium ssp. juliana	Süßkirsche, Herzkirsche
Prunus avium ssp. duracina	Süßkirsche, Knopfkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus ssp. cerasus	Sauerkirsche
Prunus cerasus ssp. acida	Sauerkirsche (strauchförmig)
Prunus domestica	Zwetsche
Prunus insititia	Mirabelle
Prunus insititia var. juliana	Haferschlehe, Kriechen
Prunus insititia var. pomariorum	Zibarte, Ziparte
Prunus insititia var. italica	Reineclaude
Prunus mahaleb	Felsenkirche, Steinwechsel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kulturbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus Echter	Kreuzdorn
Ribes nigrum Schwarze	Johannisbeere
Ribes rubrum	Gartenjohannisbeere
Ribes uva-crispa ssp. uva-grossularia	Stachelbeere
Rosa canina Echte	Hundsrose
Rosa corymbifolia	Buschrose
Rosa gallica	Gallische Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentella	Flaumrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus agg. Gemeine	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sambucus racemosa	Trauben Hollunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia (Edulis)	Essbare Eberesche
Sorbus badensis Badische	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Ulmus minor agg.
Ulmus laevis
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Vitis vinifera

Feldulme
Flatterulme
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball
Echte Weinrebe

§ 16

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 5 BauGB mit dem Tag dieser Bekanntmachung in Kraft.

Anlage: 1 Planzeichnung Maßstab 1 : 500

Wertheim, den

(Dienstsiegel)

**- Markus Herrera Torrez -
(Oberbürgermeister)**