

Außenbereichssatzung
"Eichhof"
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Satzung, Textteil und Begründung

25.02.2021

schreiberplan

Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Stadt Niederstetten

**Außenbereichssatzung „Eichhof“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
25.02.2021**

Inhalt

Außenbereichssatzung „Eichhof“	3
A Textteil.....	4
1. Rechtsgrundlagen.....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung	4
3. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit.....	5
4. Hinweise	6
B Begründung	8

Außenbereichssatzung „Eichhof“

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020 beschließt der Gemeinderat der Stadt Niederstetten in der öffentlichen Sitzung am 19.05.2021 die folgende Außenbereichssatzung für den Bereich „Eichhof“.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 25.02.2021, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil (Plan) in der Fassung vom 25.02.2021 und dem folgenden textlichen Teil (Textteil) mit näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit und Hinweisen in der Fassung vom 25.02.2021 sowie aus der Begründung in der Fassung vom 25.02.2021.

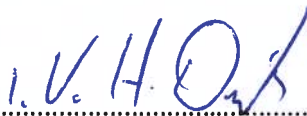
§ 3

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Eichhof“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

25. MAI 2021

Stadt Niederstetten,


.....

Heike Naber, Bürgermeisterin



A Textteil

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

2. Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von ca. 1,9 ha und umfasst die folgenden Flurstücke:

Nr. 3103 (teilweise), 3108 (teilweise), 5227, 5227/1 (teilweise), 5228 (teilweise), 5228/3, 5229 (teilweise), 5231 (teilweise), 5232 (teilweise), 5234 (teilweise), 5235 (teilweise), 5236 (teilweise), 5237, 5238 (teilweise), 5240 (teilweise), 5240/2 und Nr. 3103 (teilweise) der Gemarkung Niederstetten.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 25.02.2021, der Bestandteil der Außenbereichssatzung ist.

3. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

3.1. Bauliche Nutzungen

Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Voraussetzung dafür ist, dass die folgenden näheren Bestimmungen auf dem Baugrundstück eingehalten werden.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

3.2. Zahl der Vollgeschosse

Gebäude, die dem Wohnen dienen und/ oder kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe aufnehmen, dürfen mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet werden, um die Kubatur des Bestandsgebäudes in Höhe und Grundfläche zu erhalten oder einen Neubau in gleicher Kubatur wie der Vorgängerbau zu errichten.

3.3. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist auf maximal drei Wohneinheiten beschränkt.

3.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der Hauptbaukörper ist senkrecht oder parallel zum Fahrbahnrand der Haupteinfahrtsstraße zu wählen. Abweichungen davon sind möglich, wenn bestehenden Hauptgebäude auf dem Grundstück über eine andere Stellung verfügen. Das Maß der Abweichung darf in diesem Falle nur der Bestandssituation entsprechen.

3.5. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Alle Gebäude sind mit einem symmetrisch angelegten Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° zu errichten. Garagen, Carports und dem Hauptgebäude untergeordnete Anbauten können mit anderen geneigten Dachformen wie z.B. einem flach geneigten Pultdach errichtet werden. Abweichungen davon sind möglich, wenn das umzubauende und zu erweiternde Bestandsgebäude über eine andere Dachform und Dachneigung verfügt. Das Maß der Abweichung darf in diesem Falle nur der Bestandssituation entsprechen.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepptauben zulässig.

4. Hinweise

4.1. Umgang mit Niederschlagswasser, Nutzung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser wird in das Regenklärbecken (Flurstück Nr. 3101) geführt und von dort aus in den Schöntalbach (Paradiesgraben) eingeleitet.

Dacheindeckung (s. örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.3): Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

Der Einsatz von Zisternen mit Nutzvolumen für anfallendes Tageswasser wird empfohlen. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. 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 Absatz 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 Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung). Die Zisternen sind ggf. gegen Auftrieb zu sichern.

Ferner darf Niederschlagswasser in der Regel erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück von folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert werden: Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen (mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen)

Bei einer Versickerung sind folgende Punkte zu beachten: ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes, ausreichend große Versickerungsflächen, nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind nicht zulässig.

Dachbegrünung und durchlässig befestigte Flächen sind ein wirksamer Beitrag zur Abflussvermeidung.

4.2. Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 sowie ggf. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

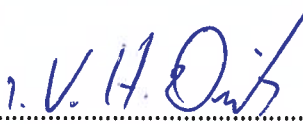
4.3. Energie/ Geothermie

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

4.4. Altlasten und Baugrund

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden dennoch im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt abzustimmen.

Stadt Niederstetten, 25. MAI 2021


.....

Heike Naber, Bürgermeisterin



B Begründung

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem Gebiet „Eichhof“ handelt es sich um einen bebauten Teil des Außenbereichs nach § 35 BauGB, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits Wohnbebauung mit eigenem Gewicht vorhanden ist. Dieses vermittelt den Eindruck einer geschlossenen und zusammengehörigen Siedlung, ist jedoch nicht als Orts- teil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

Anlass der Planung sind zum einen zwei Grundstücke mit leer stehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die in Teilen bauliche Mängel aufweisen und auf denen eine bauliche Entwicklung zu erwarten ist und möglich sein soll, um die Leerstände zu revitalisieren. Zum anderen soll die Hofstelle im Süden um ein Einfamilienhaus anstelle der bestehenden Garage ergänzt werden.

Die Außenbereichssatzung wird in Eichhof als planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung und zur städtebaulichen geordneten Entwicklung und mit dem Ziel der behutsamen Abrundung des Gebiets aufgestellt. Die Stadt Niederstetten bestimmt mit dieser Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, wenn diese nicht den Flächen für Landwirtschaft des Flächennutzungsplans widersprechen.

2. Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Diese wird durch die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, der nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, und den näheren Bestimmungen sichergestellt. Mit Festlegung des eng gefassten Satzungsgebiets wird lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt. Durch die vorliegende Satzung werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine an den Leitlinien des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 4 bis 6 BauGB) orientierte städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt.
- die Satzung nutzungs- und größenbedingt nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz I Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die Planung bestehen.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von ca. 1,9 ha und umfasst die folgenden Flurstücke:

Nr. 3103 (teilweise), 3108 (teilweise), 5227, 5227/1 (teilweise), 5228 (teilweise), 5228/3, 5229 (teilweise), 5231 (teilweise), 5232 (teilweise), 5234 (teilweise), 5235 (teilweise), 5236 (teilweise), 5237, 5238 (teilweise), 5240 (teilweise), 5240/2 und Nr. 3103 (teilweise) der Gemarkung Niederstetten.

Das Gebiet „Eichhof“ liegt westlich des Kernorts von Niederstetten und ist an diesen über die Landesstraße L 1020, die durch das Tal des Schöntalbachs verläuft, angebunden. Die Entfernung zwischen Eichhof und Niederstetten beträgt ca. 1 km.

Der Geltungsbereich liegt südwestlich des Kreuzungsbereichs der Kreisstraße K 2855 in die Landesstraße L 1020. In direkter Umgebung der Siedlung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Waldfläche im Westen.

Mit dieser Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung ist sichergestellt, dass keine wesentliche Erweiterung in den Außenbereich vorgenommen wird und lediglich Lücken innerhalb der Ortschaft bebaubar werden bzw. eine Abrundung der Bebauung vorgenommen wird.

Das mit Wirtschaftsgebäuden und einem Wohnhaus bebaute Flurstück 3106 (Eichhof 27) nördlich des Satzungsgebiets wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da die direkte räumliche Zuordnung fehlt und sich bei der Nutzung um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Hofstelle im Sinne des Aussiedlerhofs handelt.



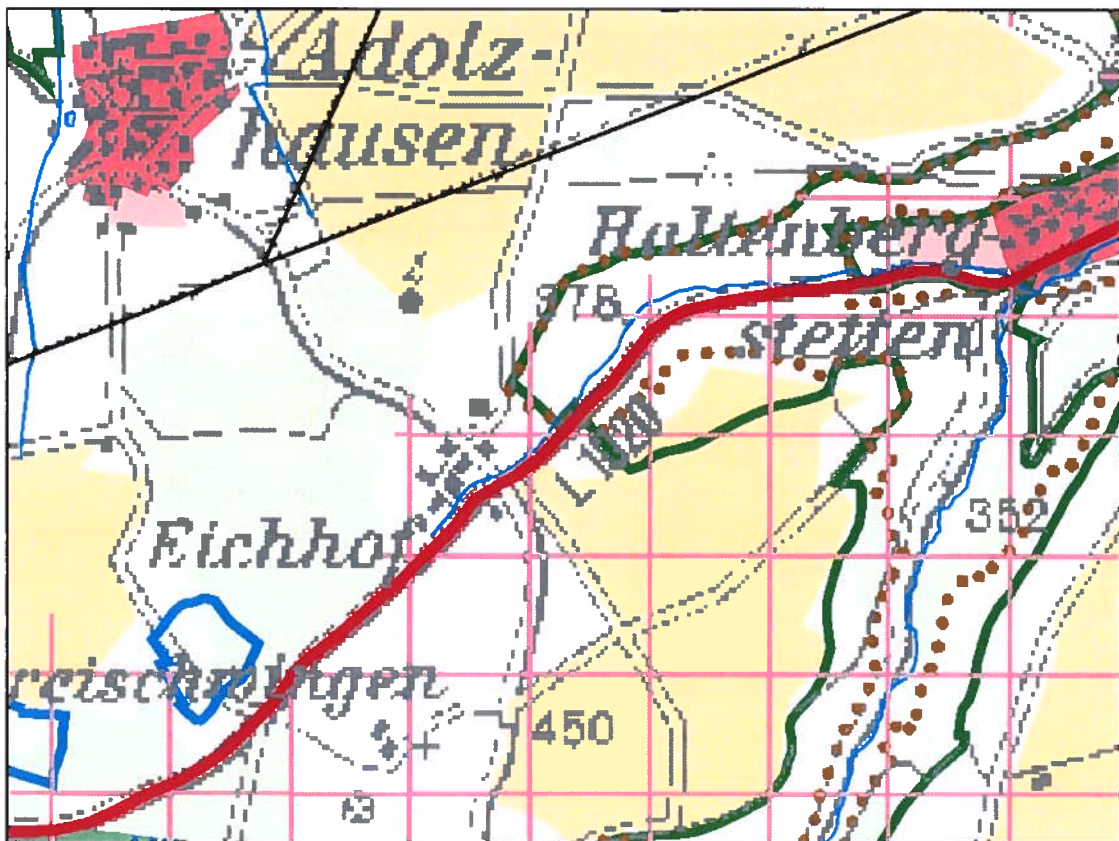
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, genordet

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Rechtskraft seit 03.07.2006) stellt den Geltungsbereich als Weißfläche dar. Für Flächen dieser Kategorie formuliert der Regionalplan keine Ziele.

Der Geltungsbereich liegt am äußersten Rande eines Vorbehaltsgebiets für Erholung, innerhalb dessen gemäß Regionalplan die natürlichen und kulturellen Erholungs-voraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang als Grundsatz erhalten werden sollen. Es sind keine regionalbedeutsamen Kulturdenkmale im oder im Umfeld des Plangebiets vorhanden. Zudem bestehen keine „naherholungsrelevanten“ Fuß- und Radwegeverbindungen und das Gebiet verfügt nicht über eine wertvolle Naturlausstattung oder ein hohes Potenzial zur Entwicklung einer solchen. Aufgrund der bestandsorientierten Abgrenzung des Geltungsbereichs sind keine Auswirkungen auf die Funktionen des Vorbehaltsgebiets für Erholung zu erwarten.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Niederstetten (2. Änderung, Stand 17.12.2015) stellt den Geltungsbereich als Teil einer großräumigen „Fläche für sonstige Landwirtschaft“ dar. Diese Nutzung bleibt auch mit der Außenbereichssatzung, welche zusätzlich dem Gewicht der vorhandenen Wohnbebauung Rechnung trägt, privilegiert. Die langjährig gewachsene und bestehende Wohnbebauung steht nicht in Konflikt zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, sondern ist seit Langem städtebaulich verträglich in das landwirtschaftliche Umfeld eingebettet.



Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Niederstetten, ohne Maßstab, genordet

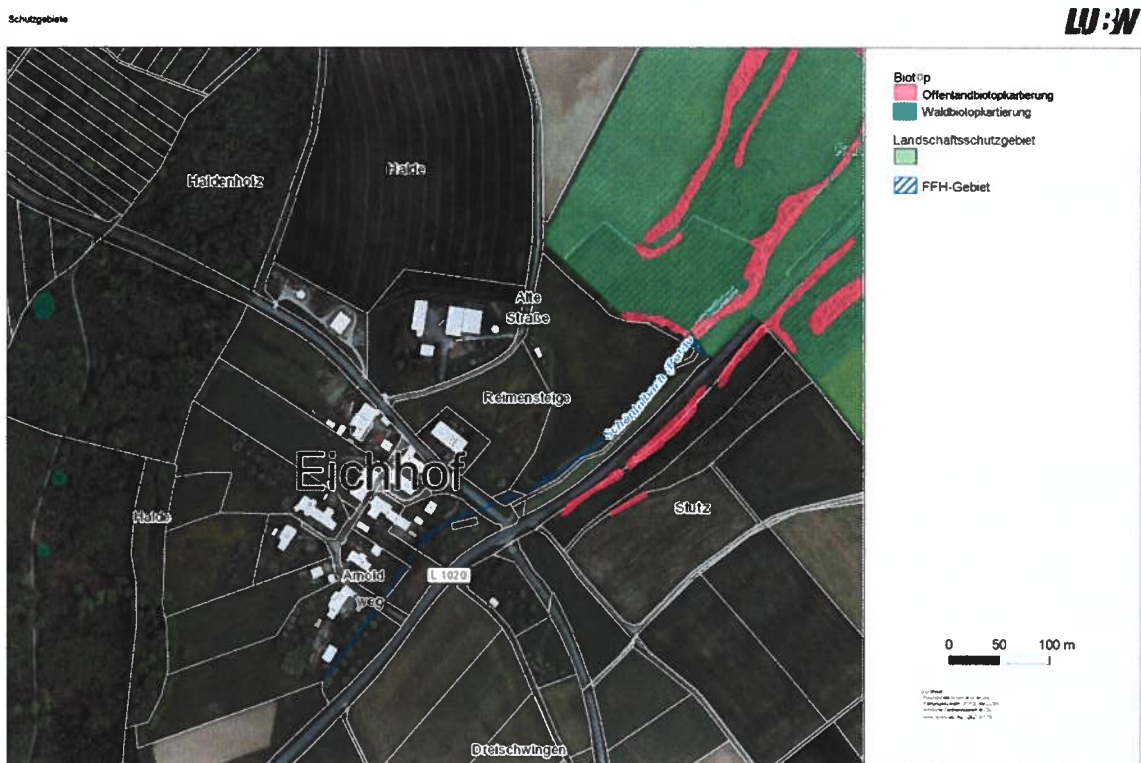
4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Die vorhandene Bebauung verfügt nicht über ein ausreichendes Gewicht, um einen Ortsteil darzustellen und befindet sich somit nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB sondern ebenso wie die angrenzenden Flächen im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

4.4 Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet

Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete Sinne des Natur- und Wasserrechts.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Niederstetten“ sowie das FFH-Gebiet „Taubergrund Weikersheim – Niederstetten“. Entlang des Schöntalbaches und der Landstraße L 1020 befinden sich einige Biotop nach NatSchG und LWaldG (Feldhecken an der Reimensteige).



Ausschnitt Schutzgebiete, genordet, ohne Maßstab, Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

5. Bestandssituation

Das Gebiet Eichhof ist über den Arnoldweg an die Kreisstraße K 2855 sowie an die Landesstraße L 1020 angebunden. Die Straße verläuft durch den Ort und erschließt mit zwei Seitenstraßen alle Grundstücke in „Eichhof“. Im Norden befindet sich ein Grundstück nördlich der Kreisstraße, welches auch über diese erschlossen wird.

Nördlich des Plangebiets befindet sich zwei landwirtschaftliche Höfe (teilweise auch mit Wohnnutzung), die über eigene Wege an die Kreisstraße angeschlossen sind.

Die Bebauung im Geltungsbereich kennzeichnet sich durch eine fast ausschließlich orthogonale bzw. parallele Ausrichtung der Gebäude zum Arnoldweg aus. Es handelt sich überwiegend um größere eingeschossige Wirtschaftsgebäude (Scheunen) mit direkt angegliederten ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Die Gebäuderiegel stehen, mit einigen Ausnahmen, meist giebelständig zum Arnoldweg. Alle Hauptgebäude (Wohn- und Wirtschaftsbauten) verfügen über Satteldächer, der Großteil davon mit Neigungen größer 40°.

Die Hauptgebäude im Plangebiet dienen überwiegend der Wohnnutzung; auf zwei Grundstücken im nördlichen Bereich werden die Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlich (Tierzucht) genutzt. Die Gebäude innerhalb der Flurstücke 5228 und 5236 stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Außenbereichssatzung leer. Auf drei Grundstücken befinden sich Garagen als separate bauliche Anlagen. Neben Scheunen finden sich auch kleinere Nebengebäude als Schuppen, Geräteräume etc. vor.

„Klassische“ Baulücken in Form von unbebauten Grundstücken sind im Plangebiet nicht vorhanden. Einzelne Flächen zwischen Gebäuden befindet sich entlang des Arnoldwegs im westlichen Kurvenbereich.

Die Grundstücke sind von einem hohen Baumanteil gekennzeichnet. Östlich des Plangebiets und parallel zur Landesstraße verläuft der Schöntalbach (Paradiesgraben) auf privaten Flächen, der auf Höhe des Plangebiets von Bäumen begleitet wird.



Luftbild im Bereich des Plangebiets, genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW 2020 (Stand: 24.01.2021)

5.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung gilt für die Grundstücke innerhalb des Satzungsgebiets als gesichert. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Gebiet Eichhof wird über die Medien im Arnoldweg ver- und entsorgt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Dach- und Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in das Regenklärbecken auf dem Flurstück Nr. 3101 geführt und von dort aus wird es in den Schöntalbach (Paradiesgraben) eingeleitet.

Für die äußere abwassertechnische Erschließung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Hierfür ist der Nachweis für die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters innerhalb der maßgeblichen 30-minütigen Fließstrecke nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung“ (LfU/LUBW, 2005) und für die stoffliche Gewässerverträglichkeit nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU/LUBW, 2005) zu führen.

Das Schmutzwasser wird nach Niederstetten abgeleitet.

In der Ortschaft befindet sich auf dem Flurstück 5228/3 eine Löschwasserentnahmestelle mit einem unterirdischen Behälter.

5.2 Geologie

Das Gebiet liegt in den geologischen Einheiten „Holozäne Abschwemmmassen“ sowie „Oberer Muschelkalk“. Innerhalb der holozänen Abschwemmmassen herrschen schluffige, wechselnd tonig-sandige, mehr oder weniger humose, lokal schwach kalkhaltige, graubraun bis gelbbraune (Material umgelagerter Kulturböden) Böden vor, lokal mit grusigen/ kiesigen Einschaltungen. Im „Oberen Muschelkalk“ findet man Kalkstein (oft bioklastisch, gelegentlich oolithisch, grau), Tonmergelstein (dunkelgrau), oben nach Süden mächtiger werdender Dolomitstein (mikritisch und sparitisch, ockergrau, grau) vor.

6. Begründung der näheren Bestimmungen

6.1 Bauliche Nutzungen

Der durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfasste bebaute Bereich verbleibt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch den Erlass der Satzung wird die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und begünstigten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht berührt.

Auf nähere Bestimmungen der Zulässigkeit in Form von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) oder der zulässigen Bauweise ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wird verzichtet.

6.2 Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten

Die Bestimmungen zur Zahl der Vollgeschosse wird aus der Bestandssituation abgeleitet, in welcher Gebäude mit bis zu zwei Geschossen vorherrschen. In Teilen bildet das Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss. Um den Aus- und Umbau von Scheunen nicht einzuschränken, können ausnahmsweise auch drei Vollgeschosse entstehen, wenn die Kubatur (Größe der Grundfläche, Gebäudehöhe und Dachneigung) des Bestandsgebäudes gewahrt bleibt.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Damit soll eine angemessene Einwohnerdichte in den teilweise großen Wohngebäuden erreicht und ein Wohnen mit bis zu drei Generationen in einem Gebäude ermöglicht werden. Durch die Festlegung einer maximalen Zahl der Wohneinheiten wird eine Intensivierung bzw. ein Ausbau der Wohnnutzungen im Außenbereich eingeschränkt. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass im Bereich Eichhof keine infrastrukturellen Einrichtungen oder Einrichtungen der Nahversorgung bestehen. Über die getroffene Einschränkung kann auch eine zu starke Versiegelung der Freiflächen durch Stellplätze, Garagen, Terrassen etc. reduziert werden.

6.3 Stellung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Die sehr charakteristischen und geordneten Gebäudestellungen (senkrecht oder parallel zur Erschließungsstraße) sollen über Bestimmungen der Satzung gesichert werden. Bei dem südwestlichen Grundstück bzw. Gebäude, welches im Kurvenbereich des Arnoldwegs liegt, ist die Zuordnung der Straßenflucht nicht eindeutig. Für diesen Fall wird eine Öffnungsklausel formuliert, welche die gleiche Gebäudestellung wie das bestehende Hauptgebäude auf dem Grundstück ermöglicht.

Zum Erhalt eines einheitlichen Siedlungsbildes sind nur Gebäude mit symmetrisch angelegten Satteldächern zulässig. Um zu flache Dächer zu vermeiden, wird die Mindestneigung von 30° vorgeschrieben.

Innerhalb des Geltungsbereichs verfügen nur sehr wenige Gebäude über Dachaufbauten. Diese sollen im Sinne einer guten Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse nicht ausgeschlossen werden. Um sich der Dachfläche unterzuordnen, dürfen diese nur in Form von Schleppgauben errichtet werden.

7. Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wird sichergestellt, dass keine umweltrelevanten Vorhaben im Außenbereich ermöglicht werden. Daher besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Trotzdem sind die Auswirkungen der Satzung auf die berührten Umweltbelange soweit zu ermitteln, dass festgestellt werden kann, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Von der Aufstellung der Außenbereichssatzung werden überwiegend Grundstücke erfasst, die bereits bebaut sind. Auswirkungen auf die Umwelt sind zu erwarten, wenn bestehende Nutzgärten oder Freiflächen (teilweise mit dichtem Baumbestand) aufgegeben werden und einer neuen Bebauung zugeführt werden. Erfolgen naturschutzrechtliche Eingriffe durch Bauvorhaben, so sind diese auszugleichen. Der konkrete Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung des jeweiligen Bauvorhabens festgelegt.

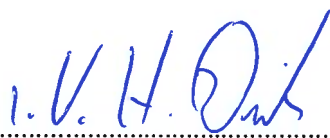
Im Gegensatz zum Bebauungsplan und zu Innenbereichssatzungen mit der vorgelagerten Eingriffsregelung erfolgt diese bei Außenbereichssatzungen beim jeweiligen Bauvorhaben.

Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist festzustellen, ob die Umsetzung der Planung gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können. Der konkrete Umfang der ggf. erforderlich werdenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung des jeweiligen Bauvorhabens festgelegt.

Stadt Niederstetter, 25. MAI 2021


.....

Heike Naber, Bürgermeisterin

