

Satzung

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Einbeziehungssatzung "Flurstück 75")

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), i. V. m. § 74 Abs. 1 und Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Schlatt folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schlatt werden festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Abrundung

Folgende Außenbereichsgrundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schlatt einbezogen: Flst.-Nr. 75 (teilweise).

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schlatt sind im Lageplan vom 09.12.2024 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 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

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

3. Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb des Gewässerrandstreifens.

§ 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. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszubilden. Dachgauben sind bis höchstens 60 % der Trauflänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen. Vom First ist ein Abstand von 0,9 m, von der Traufe von 1,0 m (jeweils in der Schräge gemessen) einzuhalten.

§ 5

Hinweise

Rodungszeitraum - Die Entfernung von Gehölzen ist auf die Zeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Auf § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

Gestaltung der Außenanlagen / Beleuchtung – Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Bei der Außenbeleuchtung ist auf eine naturverträgliche Beleuchtung Wert zulegen. Es sollten ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender und geschlossener Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden.

Abbruchmaßnahmen – Der Abbruch von Gartenhütten/Schuppen ist auf die Zeit zwischen Anfang November bis Ende Februar beschränkt.

Immissionsschutz / Landwirtschaftliche Nutzungen – Aufgrund der im Umfeld befindlichen Hofstellen und der randlichen Lage ist der Planbereich hinsichtlich der Geruchsstundenhäufigkeit gem. Anhang 7 der TA Luft 2021 als Übergangsbereich anzusehen. Es gilt eine Geruchsstundenhäufigkeit von 15 %.

Oberflächengewässer / Überflutungsflächen - Am östlichen Rand des Planbereichs verläuft der Böglesbach. In den einschlägigen Kartenwerken sind für das Gewässer Überflutungsflächen der HQ₁₀₀- und HQ_{ext}-Ereignisse verzeichnet. Diese verlaufen im Bereich des Gewässerrandstreifens, der nach der Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich ab Böschungsoberkante auf einer Breite von 5,0 m zu beachten ist. Auf die Bestimmungen des § 29 WG i.V.m. § 38 (4) WHG wird verwiesen.

Bodenschutz - Anfallender Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu separieren und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.

Geotechnik - Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mittel-jura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Werden die Gesteine der Opalinuston-Formation bei Aushubarbeiten etc. angetroffen, neigen diese im Bereich von Baugrubenböschungen / -wänden zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (Niederschlagswasser von versiegelten Flächen) geplant bzw. wasser-wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (2024) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Denkmalschutz – die direkt benachbarten Flurstücke 74/2 und 75/1 sind als archäologisches Kulturdenkmal geführt. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

§ 6

Inkrafttreten

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

Schatl, den 17.12.2025



(Bürgermeisterin Karin Gansloser)

Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluss und Billigung des Satzungsentwurfes:	09.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	07.01.2025
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	07.01.2025 bis 07.02.2025
Satzungsbeschluss am:	07.07.2025
Durch ortsübliche Bekanntmachung am: ist die Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.	09.01.2026