

Gemeinde Hohenfels

Ergänzungssatzung „Romhalden“



Fassung vom 20.03.2014

Ergänzungssatzung „Romhalden“
Gemarkung Kalkofen

Gemeinde Hohenfels
Hauptstraße 30
78355 Hohenfels

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Begründung
2. Planerische Festsetzung
 - 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung, Auszug aus der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
3. Schriftliche Festsetzung
4. Begründung Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen
5. Satzung
6. Verfahrensvermerke
7. Rechtsgrundlagen
8. Bilddokumentation

1. Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Hohenfels beabsichtigt eine Ergänzungssatzung „Romhalden“ zu erlassen. Mit dieser Satzung sollen Aussenbereichsflächen im Ortsteil Kalkofen in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4, 1 Nr. 3 BauGB, einbezogen werden.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach weist in diesem Bereich bisher eine teilweise Bebauung aus. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten.



Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Gebiet der Gemarkung Kalkofen. Durch diese Ergänzung wird die Siedlungsstruktur geringfügig in nordwestlicher Richtung erweitert.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 2/10, 2/11, 69/24, 69/12 und einer Teilfläche von 69/21.

Bei der Planung handelt es sich um eine Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstück F1St.Nr. 69/21 und die Grundstücke F1St.Nr. 69/24, 69/12, 2/11 und 2/10 der Gemarkung Kalkofen. Mit der Ergänzungssatzung „Romhalden“ will die Gemeinde den Innenbereich eindeutig regeln. Durch die dadurch geschaffene mögliche Bebauung der Grundstücke wird das Ortsbild von Kalkofen im „Kolberweg“ im nördlichen Bereich ergänzt und abgerundet.

Eine Überplanung mit einer Ergänzungssatzung sahen wir als notwendig an, nachdem Grundstückseigentümer mit konkreten Bauabsichten an uns herangetreten sind. Die überplante Fläche soll den Innenbereich neu abgrenzen.

Das Plangebiet erhält, ausser den Festsetzungen der Grenzen, keine weiteren planungs- und ordnungsrechtlichen Festsetzungen. Mit der Überplanung sollen in diesem Bereich zusätzliche Baumöglichkeiten entstehen.

Nach §34 Abs.5 Nr.3 (BauGB) ist für eine Ergänzungssatzung unter anderem Voraussetzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, bestehen und öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

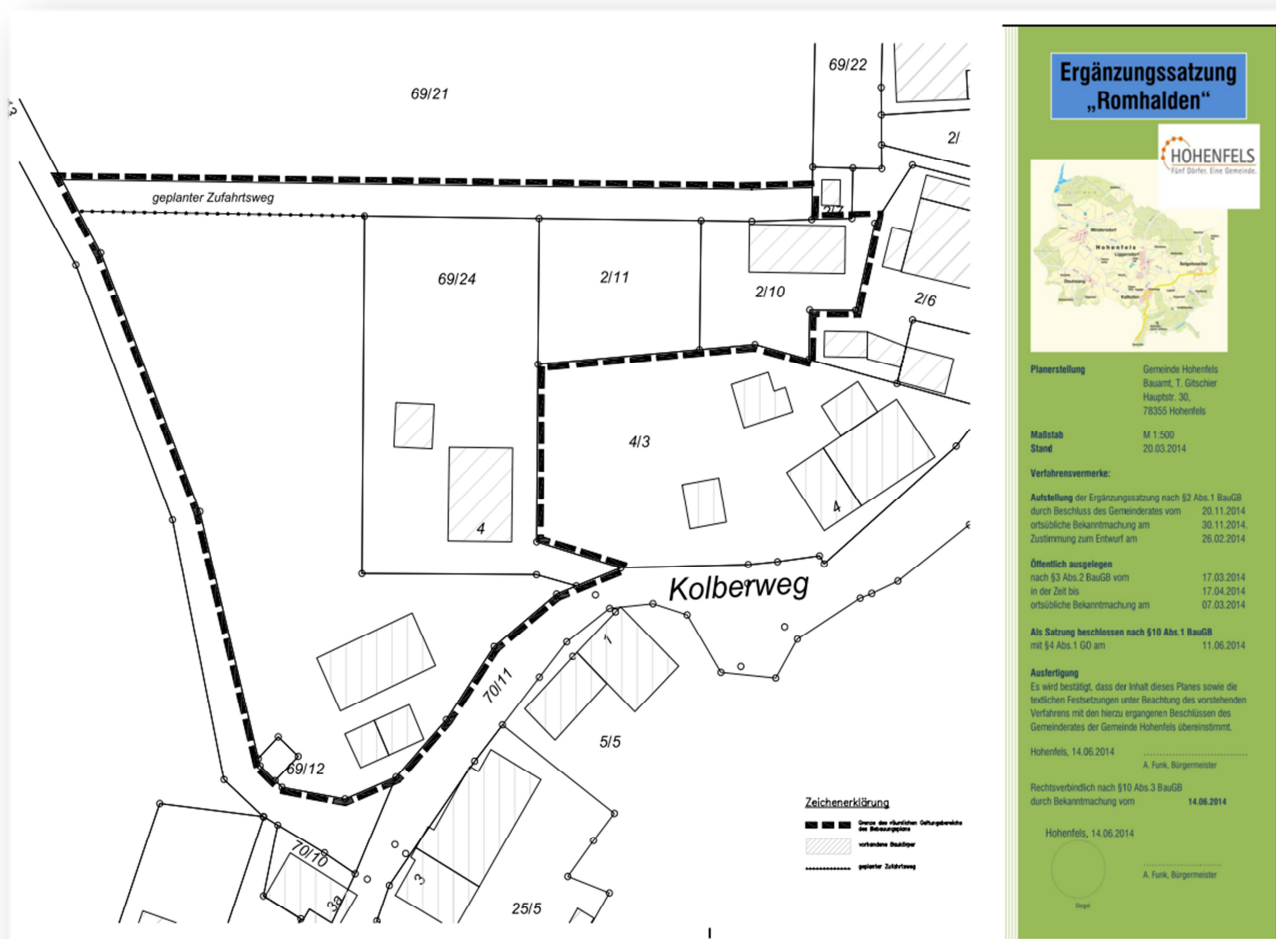
Die Lage und Größe der Fläche erlaubt eine Ausweisung gemäß §34 Abs.4 Satz1 Nr.3 BauGB. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt (Mischnutzung). Diese Nutzung soll im Umfang geringfügig ausgedehnt bzw. abgerundet werden.



Die Erschließung kann über die vorhandene Straße erfolgen, bzw. es müssen die betroffenen Grundstückseigentümer der gefangenen Grundstücke eine Zufahrtsregelung treffen. Deshalb wurde die nördliche Abgrenzung der Satzungsgrenze um eine Straßenbreite von den Grundstücken 69/24, 2/11 und 2/10 abgerückt.

Die Wasserversorgung, bzw. Abwasserversorgung ist vorhanden, bzw. kann hergestellt werden. Ebenso sind Strom- und Telefonanschlüsse möglich.

2. Planerische Festsetzungen mit Zeichenerklärung



2.1. Zeichenerklärung Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)



Vorhandene Baukörper

Weitere Planzeichen:



Geplanter Zufahrtsweg

3. Schriftliche Festsetzungen

Es wurden keine schriftlichen Festsetzungen festgelegt.

4. Begründung Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

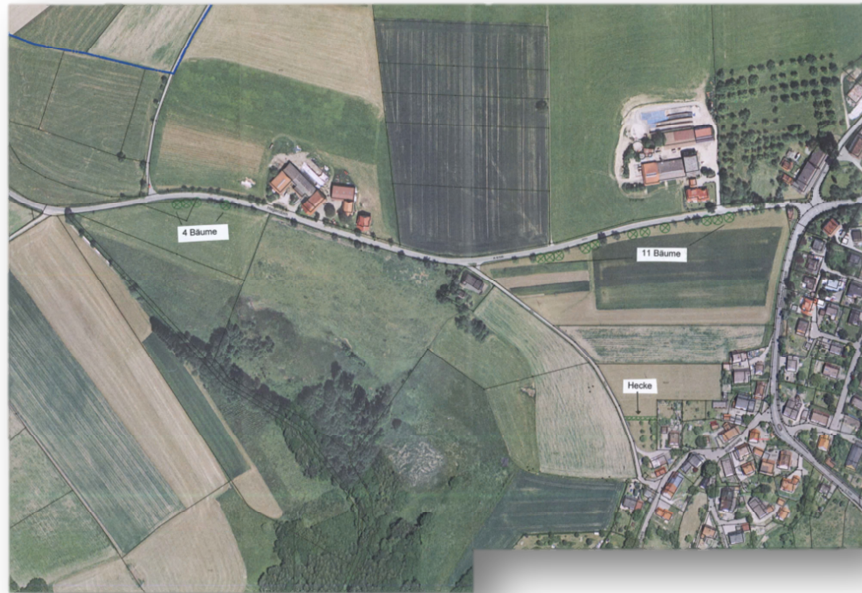
Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung:

Durch die geplante Bebauung innerhalb des Satzungsgebiets entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt; betroffen sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die genannten Schutzgüter werden schutzgutübergreifend die nachstehend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

- a. Auf dem FSt.Nr. 69/21 wird innerhalb des Satzungsgebietes auf rd. 140 m² eine zweireihige Hecke aus standortsheimischen Laubgehölzen gepflanzt.
- b. Auf den FSt.Nr. 69/4, 70/1 und 71 der Gemarkung Kalkofen werden 15 großkronige Laubbäume gepflanzt.
- c. Minimierungsmaßnahmen: Keine grellen Farben bei der Aussengestaltung der Gebäude; Versickerung des Dachwassers vor Ort; Stellflächen aus wasserdurchlässigen Belägen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen keine, es kommen keine geschützten Arten vor. Sonstige Schutzgebiete sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.



Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden zwischen der Gemeinde Hohenfels und dem Naturschutzbeauftragten einvernehmlich festgelegt; der Vollzug erfolgt bis zum Herbst 2015.

5. Satzung

Ergänzungssatzung „Romhalden“

Einbeziehung einzelner Aussenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Auf Grund des §34 Abs.4 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548), §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S.55) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 11.06.2014 folgende Satzungsänderung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Bei der Planung handelt es sich um eine Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks FSt.Nr. 69/21 und die Grundstücke mit den FSt.Nrn. 69/12, 69/24, 2/11 und 2/10 der Gemarkung Kalkofen. Der genaue räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Romhalden“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 20.03.2014.

§ 2 Bestandteil der Satzung

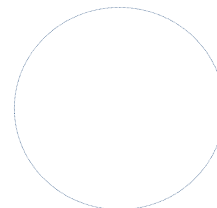
- Planzeichnung vom 20.03.2014
- Textteil vom 20.03.2014

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im gemeindlichen Amtsblatt in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB). Öffentliche Bekanntmachung am 14.06.2014 im Amtsblatt Nr. 24

Hohenfels, 14.06.2014

Bürgermeister Andreas Funk



(Siegel)

6. Verfahrensvermerke

6.1. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 BauGB und Bekanntmachung

Gemeinderatssitzung vom 20. November 2013.

Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Hohenfels Nr. 48 vom 30. November 2014

6.2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB

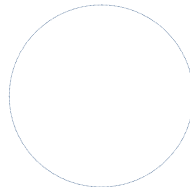
Gemeinderatssitzung vom 20. November 2013.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung am 18. Dezember 2013.

Anschreiben der Träger öffentlicher Belange am 13. Dezember 2013 mit Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme.

- 6.3. Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Hohenfels Nr. 48 vom 30. November 2013
- 6.4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
 Öffentliche Besprechung im Rathausaal am 18. Dezember 2013 um 18.30 Uhr
 Anschreiben der Behörden am 13. Dezember 2013
- 6.5. Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
 am: 26.02.2014
- 6.6. Stellungnahme-Einholungsverfahren zur Behördenbeteiligung**
 am: 10.03.2014
- 6.7. Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen und Bedenken aus der Offenlage**
 am: 11.06.2014
- 6.8. Satzungsbeschluss**
 Gemeinderatssitzung vom 11.06.2014
- 6.9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gemäß §10 Abs.3 BauGB**
 Bekanntmachung im gemeindlichen Amtsblatt Nr. 24 vom 14.06.2014.

Hohenfels, 14.06.2014



Siegel

.....
 Bürgermeister A. Funk

7. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S.581, ber. S.698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S.55)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

8. Bilddokumentation

- 8.1.** Stand vor der vorhabenbezogenen Ergänzungssatzung „Romhalden“ der Gemarkung Kalkofen
Blick aus nordwestlicher Richtung



- 8.2.** Blick aus südlicher Richtung



8.3. Luftbild der Gemeinde Hohenfels ohne Maßstab (Stand 2010)



Aufgestellt durch:

Gemeinde Hohenfels
Bauamt T. Gitschier
Hauptstr. 30
78355 Hohenfels

.....
Bürgermeister A. Funk

Aufgestellt am: 20.03.2014

