Bürgermeisteramt Wain

Kreis Biberach

Bürgermeisteramt 88489 Wain - Kreis Biberach

Landratsamt Biberach
Kreisbauamt
Rollinstr. 9

88400 Biberach

Landratsamt Biberach
Kreisbauamt
09. Dez. 2004
Gesehen:

Landratsamt Biberach
-9.12.04

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Sk/Mo	08.12.2004

Einbeziehungssatzung „Weiherstrasse“

- Behandlung Ihrer Bedenken und Anregungen im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange
- Anzeige über Rechtskraft der Einbeziehungssatzung "Weiherstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung vom 25.11.2004 wurde über die Stellungnahmen des Kreisbauamtes bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur obig. Einbeziehungssatzung beraten. Hierbei wurden die Anregungen des Kreisbauamtes zu dem Satzungsentwurf vom Gemeinderat berücksichtigt. Auf Ziffer 2.2 verbunden mit Ziffer 6 der Beschlussvorlage darf ich verweisen.

Im Amtsblatt Nr. 49/04 vom 03.12.2004 wurde die Einbeziehungssatzung öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung ist die Einbeziehungssatzung "Weiherstraße" in Kraft getreten.

Auf beiliegende Mehrfertigung des Amtsblattes darf ich verweisen.

Mit freundlichen Grüßen

(Schlenk)
Bürgermeister

Anlagen
Einbeziehungssatzung "Weiherstraße" 2-fach
Mehrfertigung des Amtsblattes und der Beschlußvorl.

Beschlußvorlage

für den

Gemeinderat

Öffentliche/~~Nichtöffentliche~~ Sitzung am 25.11.2004 **TOP: 2**

Datum: 19.11.2004 **Geschäftszeichen: Sk/Mo**

Betreff: **Einbeziehungssatzung "Weiherstraße"**
- Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss

Beschlußantrag:

Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung:

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „WEIHERSTRASSE“

Die Gemeinde Wain erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet folgende Satzung:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wain im Bereich der Weiherstraße

§ 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch das EAG-Bau am 20.07.2004 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 29.10.2003.
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem0) vom 27.07.2000, zuletzt geändert am 28.05.2003.

§ 2 Einbeziehung

Die in § 3 "Räumlicher Geltungsbereich" dargestellten Flächen der Flurstücke Nr. 952/5,952/6, 952/7, 738, und 738/1 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wain im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die in den im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Wain einbezogenen Flächen sind in der Planzeichnung vom 25.11.2004 dargestellt.

§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB

Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i. V. mit 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

4.1 **Maß der baulichen Nutzung**

4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

4.1.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 9,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau der Weiherstraße liegen. Die Traufhöhe der Gebäude darf maximal 7,0 m über dem angrenzenden Straßenniveau der Weiherstraße liegen.

4.2. Bauweise
Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Dachausbildung mit einem Sattel-, Walm- oder Zeltdach.

4.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.

4.3.2. Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Mindestmaß von 2,5 m zur Straßenbegrenzlinie eingehalten wird. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,0 m freizuhalten.

4.4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude.

4.5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

a) Als Ausgleichsmaßnahme für die planungsrechtlich zulässige Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist entlang der Weihung ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen anzulegen (siehe Planzeichnung). Der bestehende Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Übergangs- und Pufferzone ist ein Saumstreifen zu der bestehenden Bepflanzung mit einer Breite von 5,0 m anzulegen.

b) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den nicht überbauten und versiegelten Flächen ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind mit einem Mindestabstand von 5 m zu pflanzen.

c) Das Niederschlagswasser von Straßen-, Stellplatz-, Stauraum- und Zufahrtsflächen ist getrennt zu fassen und in einen separaten Regenwasserkanal einzuleiten und der Weihung zuzuführen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einer Retentionszisterne zurückzuhalten. Der gedrosselte Abfluss der Retentionszisterne ist in den Regenwasserkanal einzuleiten und der Weihung zuzuführen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wain gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wain, den

Sachdarstellung:

1. Zum satzungsmäßigen Verfahrensstand

In der öffentlichen Sitzung vom 14.10.2004 wurde vom Gemeinderat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Weiherstraße" beschlossen.
Am 22.10.2004 wurde der Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt Nr. 43/2004 öffentlich bekannt gemacht.

Ebenfalls im Amtsblatt vom 22.10.2004 erfolgte die Bekanntmachung der Anhörung der Öffentlichkeit.
Die Anhörung fand am 03.11.2004 im Sitzungssaal des Rathauses Wain statt.

Mit Schreiben vom 21.10.2004 wurden von der Gemeinde die Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zu der geplanten Einbeziehungssatzung gebeten.

2. Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen aus der Bevölkerung und von den Trägern öffentlicher Belange

2.1. Anhörung der Öffentlichkeit

Zu der Anhörung der Öffentlichkeit erschienen **keine** Personen. Ferner gingen **keine** Äußerungen und Stellungnahmen innerhalb der bekanntgegebenen Frist ein.

2.2. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	**Eingegangene Stellungnahmen sowie empfohlene Antworten auf die Stellungnahmen der Träger ö. Belange**
1.	Amt für Landwirtschaft, Landschaft- und Bodenkultur	Grundsätzlich keine Einwände Das Amt würde begrüßen, wenn die Gemeinde in dem Plangebiet eine größere Anzahl von Wohneinheiten festsetzen würde, um die Flächeninanspruchnahme je Wohneinheit zu verringern. **Empfohlene Anwort der Verwaltung:** Die bisherigen Festsetzungen sollten beibehalten werden, da eine stark verdichtete Bebauung nicht der Umgebungsbebauung entspricht. Im Übrigen sind je Bauplatz Doppelhaushälften mit jeweils 2 Wohneinheiten im Satzungsentwurf zugelassen.
2.	EnBW	Keine Einwendungen. Hinweis der EnBW: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits Kabel- und Freileitungsanlagen zur Versorgung der vorhandenen Gebäude. Diese müssen erhalten bleiben. Die geplanten neuen Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich, auf öffentlichem Grund Kabel zu verlegen. Das geplante Baugebiet kann aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz versorgt werden.
3.	Deutsche Telekom AG	Keine Einwendungen Hinweis der Telekom AG: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich.
4.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	Keine Bedenken
5.	Gewässerdirektion Donau/Bodensee	Belange der Gewässerdirektion werden nicht berührt.
6.	**Landratsamt Biberach** Kreisbauamt	Die bautechnische Abteilung erhebt Bedenken gegen die Festlegung der Art der baulichen Nutzung. MD (Dorfgebiet) bedeutet nach § 5 BauNVO, dass in diesem Gebiet land- und forstwirtschaftliche Betriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Wohngebäude usw. zulässig sind. Bei der geplanten Ausweisung des Gebietes als Dorfgebiet (MD) müsste tatsächlich auch eine entsprechend gemischte Bebauung erfolgen. Eine solche gemischte Bebauung ist offenbar nicht vorgesehen, da im Plan eine Nutzung mit vier Wohngebäuden dargestellt ist. Da außerdem in der näheren Umgebung überwiegend Wohnhäuser vorhanden sind, sollte die Art der baulichen Nutzung *nicht* als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden. Die Art der baulichen Nutzung sollte nicht festgelegt sondern offengelassen werden. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben beurteilt sich dann nach § 34 BauGB. **Empfohlene Antwort der Verwaltung:** Dorfgebiet wird entsprechend der Bitte des Land-

		ratsamtes in der Einbeziehungssatzung nicht festgesetzt. Damit wird die Art der baulichen Nutzung nicht definiert. Unter Punkt 4.4 "nicht überbaubare Grundstücksflächen" sollten neben den Garagen auch die Nebengebäude aufgeführt werden. Bei den geplanten Festsetzungen können Nebengebäude im Bereich von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Dies würde dem geplanten Ortsbild widersprechen. **Empfohlene Antwort der Verwaltung:** In Anlehnung an die Stellungnahme des Landratsamtes wird folgende Festsetzung in die Satzung aufgenommen: Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche der Erschließungsstraße zugewandt sind, **nicht** zulässig.
	Amt für Wasserversorgung (WWA)	Es bestehen keine Einwendungen
	Amt für Abwasser (WWA)	Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist dem Grundsatz nach gewährleistet. Das Wasserwirtschaftsamt stimmt der geplanten Erschließung im Trennsystem zu. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Straßen- und Hofflächen soll über eine Regenwasserleitung in die Weihung und das Niederschlagswasser der Dachflächen über Retentionszisternen ebenfalls über die Regenwasserleitung in die Weihung eingeleitet werden. Das Amt geht davon aus, dass das Schmutzwasser an die bestehende Ortskanalisation abgeschlossen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erfordern und aus wasserwirtschaftlicher Sicht nach Möglichkeit zu vermeiden sind. Keinesfalls darf Drainwasser an die Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 Grundwasserschutz geht das Amt davon aus, dass eine Erschließung mit Kellern als "weiße Wanne" notwendig ist. Sofern das Regenwasser in einer öffentlichen Leitung gesammelt und eingeleitet wird, bedarf die Einleitung einer Erlaubnis. Ausreichende Unterlagen sind dann 3-fach bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Handelt es sich um private, nicht gewerbliche Einleitmengen, so sind diese erlaubnisfrei (siehe auch Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999). **Antwort der Gemeinde:** Das Abwasser wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für eine geordnete Abwasserbeseitigung entsorgt.
	Amt für Altlasten und Bodenschutz	Die Baufläche beinhaltet südlich der Weiherstraße eine Altablagerungsfläche. Diese Fläche entsprechend dem beigefügten Lageplan wird im Altlastenkataster des Landreises Biberach mit der Flächen-

		nummer 575 geführt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse aus dem Gutachten des Ingenieurbüro Enger +Partner vom 23.07.2004 konnte die Fläche mit Handlungsbedarf B / Entsorgungsrelevanz (= Belassen wegen Entsorgungsrelevanz) eingestuft werden. Aufgrund der Entsorgungsrelevanz für verunreinigtes Bodenmaterial ist bei Eingriffen in den Boden eine gutachterliche Aushubüberwachung mit Dokumentation der ordnungsgemäßen Aushubverwertung- bzw. -entsorgung erforderlich. **Antwort der Gemeinde:** Der Baugrund-Aushub wird, wie gefordert, gutachterlich überwacht. Der Aushub wird ordnungsgemäß entsorgt.

3. **Weiteres satzungsmäßiges Verfahren**
Nach dem gemeinderätlichen Satzungsbeschluss tritt die Einbeziehungssatzung "Weiherstraße" mit der Bekanntmachung im gemeindlichen Amtsblatt gemäß § 10 Abs. 3 in Kraft.