

## **Satzung**

**Zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aichholzhof, Gemarkung Unterweissach,**

**Änderung Abrundungssatzung Aichholzhof**

**Satzung:**

### **§ 1**

#### **Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Aichholzhof werden neu festgelegt.

### **§ 2**

#### **Änderung**

Die bisherige Abrundungssatzung Aichholzhof auf Gemarkung Unterweissach wird mit angrenzenden Teilbereichen von Flurstück 1528 und 1529 ergänzt bzw. jetzt nicht mehr als Baulinienplan sondern als Flächenplan, mit Geltungsbereichsfläche dargestellt.

Durch die Darstellung als abgeschlossene Geltungsbereichsfläche werden nun folgende Flurstücke im Zusammenhang betrachtet: 1525/1, 1525/10, 1527/1, 1528/1, Teilbereich von Wegfläche 1529. Mit dieser Maßnahme wird dann der nördliche Ortsrand etwas abgerundet.

### **§ 3**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung der Abrundungssatzung im Ortsteil Aichholzhof (Gemarkung Unterweissach) ist im Lageplan des Bauamtes Weissach im Tal vom 14.04.2023/29.02.2024 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 4**

#### **Bauliche Nutzung**

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung ist § 34 BauGB maßgebend.

### **§ 5**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 der Landesbauordnung (LBO) die folgenden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:

**1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Gartenflächen sind gärtnerisch, befestigte Flächen, soweit zulässig, in wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Auf dem Grundstück sind naturnahe Sträucher zu pflanzen (z.B. Schlehe, Liguster, Hasel, Pfaffenhütchen, Blutroter Hartriegel, Hundsrose). Sofern baubedingt Bäume entfernt werden müssen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen als standortgerechte, einheimische Laubbäume vorzunehmen.

**2. Flachdächer und Pultdächer bis DN 10°**

Flachdächer sind als extensiv begrünte Dächer mit einer Substrataufbauhöhe im Mittel von mind. 10 cm auszuführen

Als Saatgut ist niederwüchsige Begrünung mit artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Arten zu verwenden. Z.B. 50% Gräser / 50% Blumen mit Sedumsprossen. Es soll die Biodiversität mittels der extensiven Begrünung unterstützt und gefördert werden. Hierfür sollte mit einer Saatgutmischung wie z.B. „Sedum-Kräuterflur“ eine gute Basis gesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass durch kleinere Anhäufungen des Substrats sowie Schaffung weiterer Vegetationsflächen mit Sandlinsen, Kies oder Schotterflächen, temporären Wasserflächen sowie Totholz und Nisthilfen sogenannte Biodiversitätsmodule integriert werden, um die Artenvielfalt zu fördern.

Es sollte darauf geachtet werden, dass mehrere Arten einen unterschiedlichen Blütenzeitraum haben, sodass die Bienen, Schmetterlinge, Hummeln und auch andere Bestäuber ausreichend Nektar finden können. Hierfür eignet sich die Pflanzliste „Bienenweide“.

(Als Planungshilfe wird z.B. auf „Biodiversitäts-Gründach“ von ZinCo oder Merkblatt „Die Anleitung für die Neuanlage begrünter Dachflächen“ von Rieger-Hofmann verwiesen.)

**3. Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Niederschlagswasser aus nicht begrünten Dächern sollte in Behältern auf dem Baugrundstücken zurückgehalten werden (je 20 l/m<sup>2</sup> Dachfläche, jedoch mind. 2 m<sup>3</sup> Speicher für die Regenrückhaltung). Dieses Volumen dient der Pufferung bei Starkregenereignissen. Der Abfluss muss geologisch bedingt in den benachbarten Bach erfolgen. Vorzugsweise können Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Eine Verwendung zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

**4. Erschließung**

Notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

## Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 7

#### Inkrafttreten

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

#### Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:

Unbeachtliche werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Abrundungssatzung und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Weissach im Tal - Bürgermeisteramt, Kirchberg 2 + 4, 71554 Weissach im Tal, geltend zu machen.

Weissach im Tal, den 14.04.2023/29.02.2024

Bürgermeisteramt



Bogner  
Bürgermeister

