

**Gemeinde** Täferrot, Ortsteil Tierhaupten  
**Gemarkung** Täferrot  
**Landkreis** Ostalbkreis



# Einbeziehungssatzung „Teilfläche Flst. 7, Tierhaupten“

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## Satzung und Begründung

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat .....  
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses .....  
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss .....  
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses .....  
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Trägern öffentlicher Belange vom ..... bis .....  
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am .....

Ausgefertigt: Täferrot, den .....  
D. Vogt, Bürgermeister

**In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am** .....

Gefertigt von:

**VTG STRAUB**  
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH  
Hermann-Schwarz-Straße 8  
73072 Donzdorf  
Projekt-Nummer 18-302

Gefertigt am:

19.09.2018

Die Einbeziehungssatzung besteht aus 2 Teilen:  
Teil 1: Lageplan im Maßstab 1:500, Datum 19.09.2018  
Teil 2: Satzung und Begründung, Datum jeweils 19.09.2018



## **Satzung**

### **Zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Tierhaupten (Einbeziehungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 74 LBO Abs.1 und 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Täferrot die Aufstellung der folgenden Satzung beschlossen. Diese wird gemäß § 34 Abs.6 i.V. mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

#### **§ 1 Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Tierhaupten der Gemeinde Täferrot werden festgelegt.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zugehörigen Lageplan im Maßstab 1:500 vom 19.09.2018, welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Die gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks Nr. 7 wird in den im Zusammenhang des bebauten Ortsteils Tierhaupten einbezogen. Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 1.650m<sup>2</sup> ein. Dieser wird begrenzt durch die Flurstücke Nr. 6/6, 6/7, 7/1, 7/2, 8 und 296 (Straße Taläcker). Das Flurstück Nr. 7 befindet sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

#### **§ 3 Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Teilgrundstücks werden aufgrund von § 34 Abs.5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs.4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:



### **1. Art der baulichen Nutzung**

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss als Maximalwert festgesetzt. Es gilt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Es sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### **3. Bauweise**

Es sind Einzelhäuser zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß zugehörigem Lageplan festgesetzt.



## **5. Maßnahmen der Grünordnung**

Bei allen Pflanzen ist auf die Verwendung von autochthonem (einheimischen) Pflanz- und Saatgut zu achten. Geeignete Pflanzsorten sind der Zusammenstellung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden- Württemberg (LUBW) zu entnehmen.

### **5.1 Private Grünfläche**

Die gemäß dem zugehörigen Lageplan festgesetzte private Grünfläche dient der Einbindung der neuen Baufläche in die Landschaft. Die Fläche ist ihrem Zweck als Grünfläche entsprechend herzustellen. Dem Zweck widersprechende Anlagen und Nutzungen sind unzulässig.

### **5.2 Anpflanzung Einzelbäume und Sträucher / Hecken (Pflanzgebot)**

Zur grünordnerischen Gestaltung sind an den gekennzeichneten Standorten heimische, standortgerechte Solitärbäume bzw. Sträucher / Hecken zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort kann von den im Lageplan gekennzeichneten Standorten abweichen, so lange die Pflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche liegen.

### **5.3 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht durch baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind grüngärtnerisch anzulegen.

## **§ 4 Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs.4 BauGB i.V. mit § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

### **1. Gestaltung der befestigten Flächen**

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Sickersteinen, Rasenpflastersteinen) herzustellen, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

### **2. Niederschlagswasserbeseitigung**

Anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen sind über eine Regenwasserrückhaltung (z.B. Zisterne) mit einem Puffervolumen von mindestens 2m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> Dachfläche abzuleiten. Die Rückhaltung muss einen permanenten offenen Abfluss von ca. 0,1l/s je 100m<sup>2</sup> Dachfläche haben.



Für begrünte Dachflächen mit einem Begrünungsaufbau von mindestens 10cm muss kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 6 Inkrafttreten**

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

Täferrot, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister D. Vogt



## Hinweise

### 1. Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel besteht nicht.

### 2. Bodendenkmalpflege

Während der Baumaßnahme können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung Täferrot anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle 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 (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§ 33 DSchG).

### 3. Schutzgut Boden



Innerhalb des Planbereichs befindet sich gemäß den Daten des Geodatenportals LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau), die bodenkundliche Einheit Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerdern. (Quelle: Kartendienst des LGRB, Abrufdatum 06.07.2018).

Boden ist ein schützenswertes Gut. Um Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut möglichst gering zu halten, soll anfallender Bodenaushub möglichst verwertet werden. Im Bereich von Erdaushub insbesondere in privaten Flächen kommt die Verwertung für Boden als Rohstoff für bauliche Zwecke (Landschaftsbau, Geländemodellierungen, Verfüllungen von Baugruben) in Betracht. Für Boden als Baustoff bestehen technische Regelwerke, die zu beachten sind.

Auffüllungen und Geländemodellierungen sind der Umgebung anzupassen, zu steile Böschungskanten zu Nachbarparzellen sind zu vermeiden. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass keine Mulden oder Dellen mit unzureichendem Abfluss entstehen (Staunässegefahr). Die empfohlene Auftragsdicke beträgt ca. 20cm.



Vor Bodenauftrag muss die Auftragsfläche aufgelockert werden, mehrmaliges Befahren des frisch aufgeschütteten Bodenmaterials ist zu vermeiden. Der humose Oberboden (Mutterboden) darf bei einem Bodenauftrag über 20cm nicht mit humosem Unterbodenmaterial überdeckt werden. Boden zum Auftrag soll keine Abfälle, Bauschutt o.Ä. enthalten.

#### **4. Baugrunduntersuchungen**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 420 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **5. Emissionen / Immissionen**

Zur Vorbeugung von Lärmbelastungen die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten werden und die Schalleistungspegel dürfen nicht dauerhaft überschritten werden.



## **Begründung zur Satzung**

### **Zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Tierhaupten (Einbeziehungssatzung)**

#### ***1. Ziele und Zwecke der Planung***

Auf dem Flurstück Nummer 7 der Gemeinde Täferrot im Ortsteil Tierhaupten ist derzeit eine Bebauung nicht möglich. Die Gemeinde strebt mit dieser Satzung an, den östlichen Teilbereich des Flurstücks einer Bebauung zuzuführen und in diesem Zuge den bebauten Ortsteil geringfügig zu erweitern.

Das Flurstück Nummer 7 befindet sich gemäß den Ausweisungen des geltenden FNP im Außenbereich. Eine Einbeziehung des Teilgrundstücks in den Innenbereich ist aufgrund der angrenzenden Gegebenheiten jedoch städtebaulich durchaus verträglich. Durch diesen Bebauungsplan wird der Ortsrand um ein Baufeld vergrößert.

Durch das Verfahren gemäß § 13 BauGB wird gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht untereinander abgewogen werden.

#### ***2. Planungserfordernis***

Für das neue Baufeld liegt bereits ein konkreter Bauwunsch eines Ortsansässigen vor. Da sich der Geltungsbereich derzeit im Außenbereich befindet, wäre eine Bebauung allerdings nicht genehmigungsfähig.

Erste Rücksprachen mit dem Landratsamt Ostalbkreis fanden bereits statt. Insbesondere mit dem Bereich Landwirtschaft wurden Fragen bzgl. des Immissionsschutzes aufgrund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb bereits abgeklärt. Die Geruchsabschätzung GERDA lässt gemäß Aussage des Landratsamts ein Wohngebäude (Dorfgebiet), das unmittelbar östlich an das auf Flst. Nr. 7/1 bestehende Wohnhaus anschließt und dessen Grundstücksfläche etwa gleich groß ist, zu.

Gemäß dem zugehörigen Lageplan wurde diesen Vorgaben nachgekommen; auch wurde wie von Seiten des Landratsamts angeregt eine Bepflanzung auf östlicher Seite des geplanten Baugrundstücks in die Festsetzungen aufgenommen.

#### ***3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets***

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich von Tierhaupten und grenzt an bestehende Wohngebiete und Außenbereichsflächen (landwirtschaftliche Nutzung, Grünland) an.





Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks Nummer 7. Die Topographie fällt von Nordosten nach Südwesten relativ gleichmäßig ab.

## 4 Rechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan

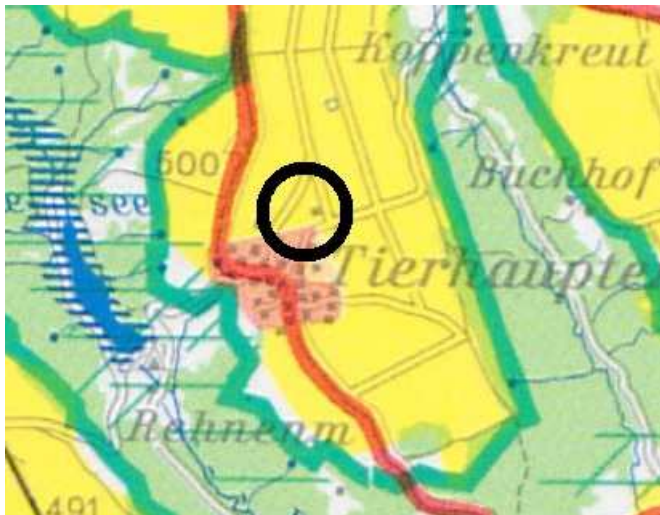


Abbildung Nr. 1: Auszug Regionalplan 2009

Im Regionalplan werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Gemäß geltendem Regionalplan des Regionalverbands Ostwürttemberg 2010 ist die Fläche als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2)“ gekennzeichnet.

### 4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung Nr. 2: Auszug FNP 1984

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der Bauflächenbedarfsnachweis ist daher insbesondere bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne oder bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, von Belang. Gründe für die Inanspruchnahme des westlichen Teilfläche von Flst. Nr. 7 sind nebst dem

tatsächlich bestehenden Bedarf einer Bauungsmöglichkeit eine ortsbildverträgliche Erweiterung des bestehenden Ortsrandes.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Schwäbischer Wald“ weist den aktuellen Geltungsbereich als Außenbereich aus.



#### *4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet*

Im aktuellen Geltungsbereich sind keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorhanden.

### **5 Planinhalt und Festsetzungen**

#### *5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen*

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der angrenzenden Nutzungen als Dorfgebiet (MD) entwickelt werden. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, da bereits im Vorfeld Nutzungskonflikte mit der Umgebung ausgeschlossen werden sollen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde ebenfalls den bereits bestehenden Baukörpern angeglichen. Alle getroffenen Festsetzungen wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Umgebungsbebauung vorgenommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung, soll auf 0,3 begrenzt werden, um einer vertretbaren baulichen Verdichtung nachzukommen. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden, sowie eine gleichzeitig wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

#### *5.2 Verkehrsflächen und Erschließung*

Die Andienung der neuen Wohnbaufläche soll über eine Fortführung der Straße „Taläcker“ erfolgen. Eine Bebauung des östlichen Teilbereichs von Flurstück Nr. 7 würde zwar kürzere Erschließungswege bedeuten, doch soll aus Immissionsschutzgründen sowie aus städtebaulichen Gründen diese Planung nicht verfolgt werden.

Der private Erschließungsweg ist mit einer Breite von ca. 3,00m vorgesehen.

#### *5.3 Untersuchung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG*

Um das vereinfachte Verfahren anwenden zu können, muss im Voraus die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Planung ausgeschlossen sein.

Um dies sicherzustellen, wurde eine entsprechende Vorprüfung durch Hr. Landschaftsarchitekt A. Walter, IB Plan Werk Stadt, Westhausen durchgeführt. Es folgen die bei der Begehung von Hr. Walter am 16.07.2018 erhobenen Merkmale und Ergebnisse:



### *Bestand:*

Bei der Wiese handelt es sich um eine Fettwiese mittlerer Standorte in welcher Obergräser dominieren und hochwüchsige nitrophile Stauden (u.a. Schafgarbe, Labkraut, Rotklee, Löwenzahn, Spitzwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Kerbel, Kleiner Wiesenknopf usw.) vorkommen. Nördlich an das Grundstück angrenzend befindet sich eine mit Ruderalpflanzen bewachsene Erdaufschüttung, auf der im westlichen Bereich wilde Pflaumen stocken.



Abbildung 1: Ansicht von Nord-Ost



Abbildung 2: Ansicht von Osten

### *Artenschutz (Pflanzen- und Tierarten)*

Im Untersuchungsraum wurden keine Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Es gibt auch keine Nachweise von Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, Standortvoraussetzungen und Nutzung (mehrschürige Wiese) sind auch keine Pflanzen- und Tierarten von europäischer Bedeutung zu erwarten bzw. potenziell vorhanden.

### *Fazit*

Es liegen keine Anhaltspunkte für die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG durch die Planung vor. Eine naturschutzfachliche Ausnahme gem. § 45 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 13 Abs.1 und Artikel 16 Abs.1 FFH-Richtlinie ist nicht notwendig.

### *5.4 Schutzgut Boden*

Boden ist ein schützenswertes Gut. Da die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind jedoch immer beachtlich und im Rahmen des Verfahrens zu bearbeiten.



Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (Karte: Bodenkundliche Einheiten BK50) im Bereich von Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden.

Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: mittel (2.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.50	Wald: 2.67

Der vorhandene Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	gering (200 - 260mm)
nutzbare Feldkapazität	mittel bis hoch (100 - 160mm)
Luftkapazität	mittel
Wasserdurchlässigkeit	mittel
Sorptionskapazität	mittel (100 - 150 mol/z/m <sup>2</sup> )
Erodierbarkeit	mittel bis hoch

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Boden“ zu soweit möglich zu minimieren, soll anfallender Bodenaushub möglichst verwertet werden. Entsprechende Hinweise sind der Satzung zu entnehmen.

## 6 Flächenbilanz

Dorfgebiet	1.307 m <sup>2</sup>	79%
private Grünfläche	176 m <sup>2</sup>	11%
Verkehrsfläche	167 m <sup>2</sup>	10%
<b>Gesamt</b>	<b>1.650 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>