

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

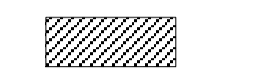
 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ maximale absolute Grundfläche (§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FHmax maximale Firsthöhe (§ 9 (1.3) BauGB)

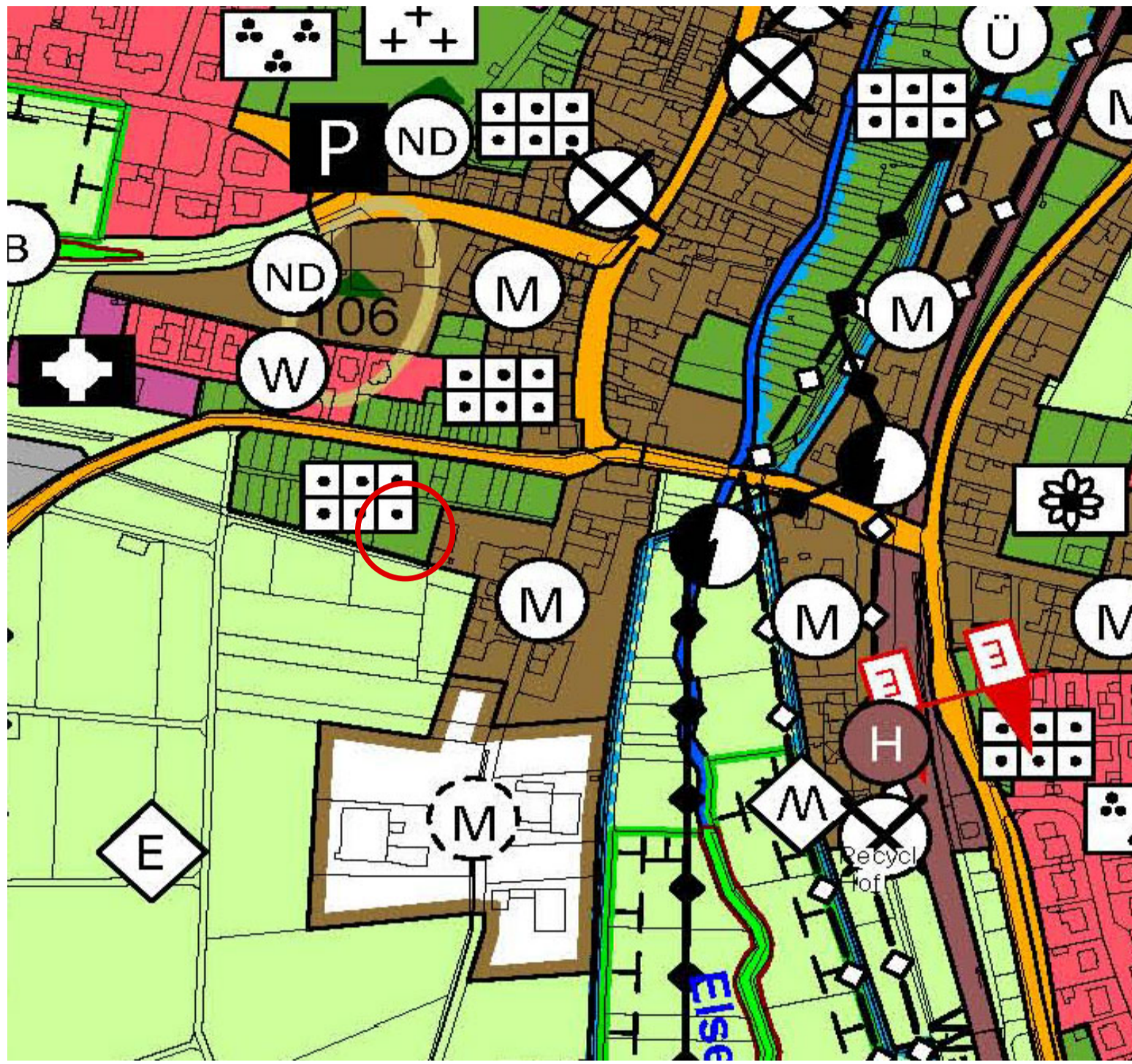
3. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungsatzung Heppich (Satzung entsprechend § 34 (4) Nr. 2 im räumlichen Verbund zur vorliegenden Entwicklungsatzung Heppich)

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung
2 GRZ (Grundflächenzahl)
3 Maximal Zahl der Vollgeschosse / maximale Firsthöhe



Lage des Plangebietes im Kontext zur Ortslage Ittlingen
Auszug des festgestellten Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen

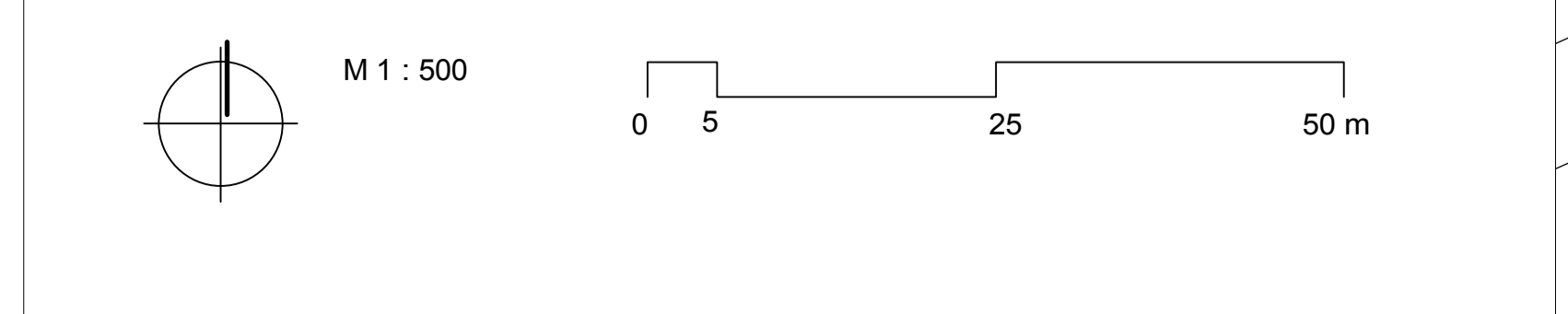
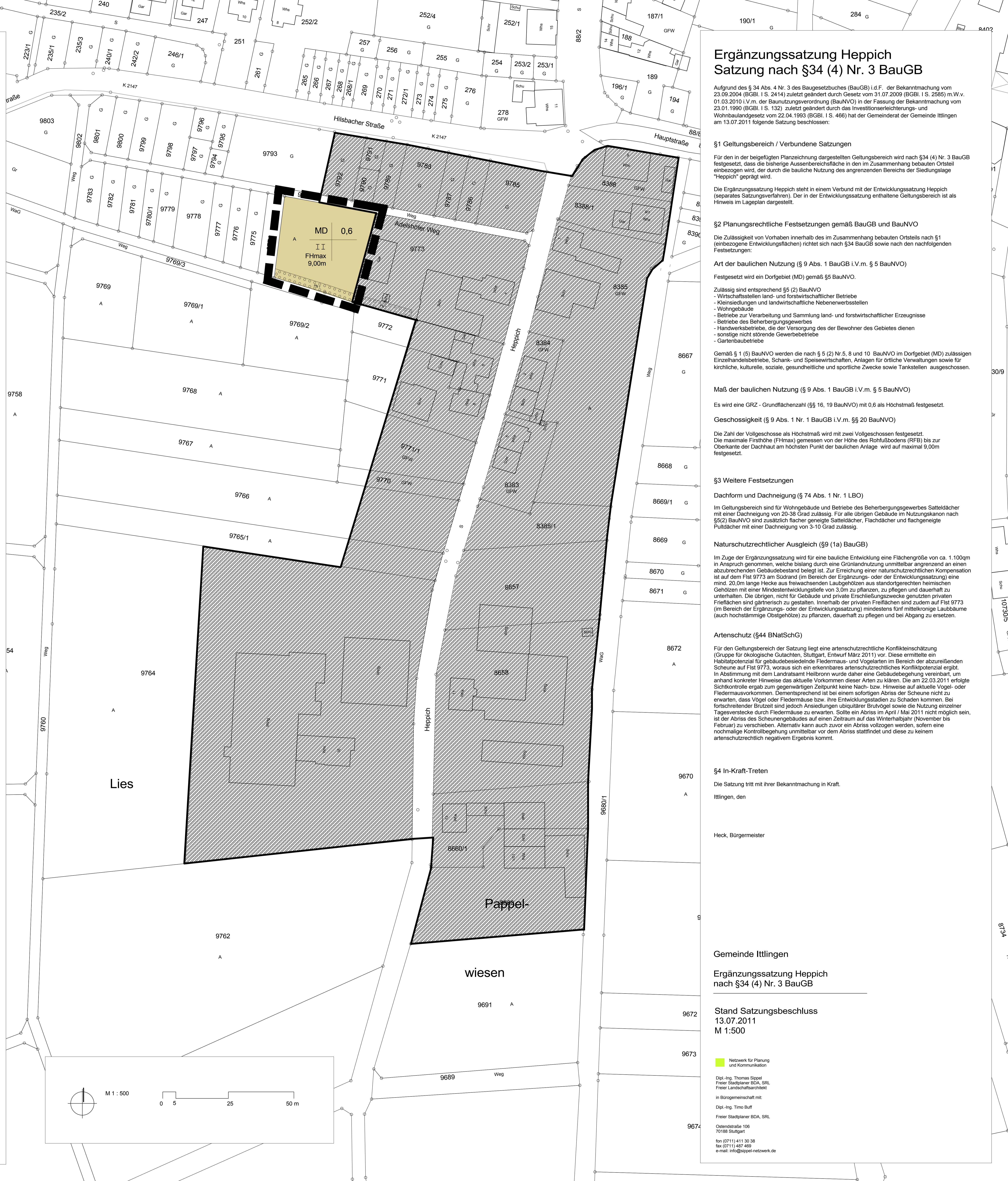
Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	09.02.2011
Öffentliche Bekanntmachung	am	18.02.2011
Öffentl. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Beschluss am	13.04.2011
Öffentliche Bekanntmachung	am	29.04.2011
	durchgeführt vom	09.05.2011
	bis	07.06.2011
Beteiligung Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Beschluss am	13.04.2011
	durchgeführt vom	26.04.2011
	bis	07.06.2011
Beschluss über Anregungen und Beschluss über nochmalige Beteiligung nach § 4a (3) BauGB	Beschluss am	08.06.2011
Öffentliche Bekanntmachung	am	10.06.2011
Öffentl. Auslegung (§ 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB)	durchgeführt vom	20.06.2011
	bis	06.07.2011
Beteiligung Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Beschluss am	08.06.2011
	durchgeführt vom	09.06.2011
	bis	06.07.2011
Beschluss über Anregungen	am	13.07.2011
Satzungsbeschluss	am	13.07.2011

Ausfertigung der Satzung

Ittlingen, den _____

A.Heck, Bürgermeister (Siegel)



Ergänzungssatzung Heppich Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565) m.W.V. 01.03.2010 i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ittlingen am 13.07.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich / Verbundene Satzungen

Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, der durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs der Siedlungslage "Heppich" geprägt wird.

Die Ergänzungssatzung Heppich steht in einem Verbund mit der Entwicklungsatzung Heppich (separates Satzungsverfahren). Der in der Entwicklungsatzung enthaltene Geltungsbereich ist als Hinweis im Lageplan dargestellt.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 1 (einbezogene Entwicklungsfächen) richtet sich nach § 34 BauGB sowie nach den nachfolgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

Zulässig sind entsprechend § 5 (2) BauNVO

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Wohngebäude
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung des der Bewohner des Gebietes dienen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die nach § 5 (2) Nr. 5, 8 und 10 BauNVO im Dorfgebiet (MD) zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Es wird eine GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FHmax) gemessen von der Höhe des Rohfußbodens (RFB) bis zur Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage wird auf maximal 9,00m festgesetzt.

§ 3 Weitere Festsetzungen

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich sind für Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-38 Grad zulässig. Für alle übrigen Gebäude im Nutzungskanon nach § 5(2) BauNVO sind zusätzlich flacher geneigte Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Putzdächer mit einer Dachneigung von 3-10 Grad zulässig.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Im Zuge der Ergänzungssatzung wird für eine bauliche Entwicklung eine Fläche von ca. 1.100qm in Anspruch genommen, welche bislang durch eine Grünlandnutzung unmittelbar angrenzend an einen abzubrechenden Gebäudebestand belegt ist. Zur Erreichung einer naturschutzrechtlichen Kompensation ist auf dem Flst 9773 am Südrand (im Bereich der Ergänzungs- oder der Entwicklungsatzung) eine mind. 20,0m lange Hecke aus freiwachsenden Laubgehölzen aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit einer Mindestentwicklungsleiste von 3,0m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die übrigen, nicht für Gebäude und private Erschließungszwecke genutzten privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der privaten Freiflächen sind zudem auf Flst 9773 (im Bereich der Ergänzungs- oder der Entwicklungsatzung) mindestens fünf mittelkronige Laubbäume (auch hochstämmige Obstgehölze) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für den Geltungsbereich der Satzung liegt eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung (Gruppe für ökologische Gutsichten, Stuttgart, Entwurf März 2011) vor. Diese ermittelte ein Habitatpotenzial für gebäudebesiedelnde Fledermaus- und Vogelarten im Bereich der abzubrechenden Scheune auf Flst 9773, woraus sich ein erkennbares artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ergibt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn wurde daher eine Gebäudebegehung vereinbart, um anhand konkreter Hinweise das aktuelle Vorkommen dieser Arten zu klären. Die am 22.03.2011 erfolgte Sichtkontrolle ergab zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Nach- bzw. Hinweise auf aktuelle Vogel- oder Fledermausvorkommen. Dementsprechend ist bei einem sofortigen Abriss der Scheune nicht zu erwarten, dass Vogel oder Fledermäuse bzw. ihre Entwicklungsstadien zu Schaden kommen. Bei fortschreitender Brutzeit sind jedoch Ansiedlungen ubiquitärer Brutvögel sowie die Nutzung einzelner Tagesverstecke durch Fledermäuse zu erwarten. Sollte ein Abriss im April / Mai 2011 nicht möglich sein, ist der Abriss des Scheunengebäudes auf einen Zeitraum auf das Winterhalbjahr (November bis Februar) zu verschieben. Alternativ kann auch zuvor ein Abriss vollzogen werden, sofern eine nochmalige Kontrollbegehung unmittelbar vor dem Abriss stattfindet und diese zu keinem artenschutzrechtlich negativem Ergebnis kommt.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.


Ittlingen, den _____

Heck, Bürgermeister

Gemeinde Ittlingen

Ergänzungssatzung Heppich nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Stand Satzungsbeschluss
13.07.2011
M 1:500

 Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
in Bürogemeinschaft mit:
Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Ostenstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de