

Ergänzungssatzung „Bruckwiesen“ OT Mindersdorf

zur Festlegung der Grenzen und zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mindersdorf, Flst.Nrn. 251(Teilfläche), 253/1 (Teilfläche) und 253/2 (Weg)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 26.09.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mindersdorf werden festgelegt.

§ 2 Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Mindersdorf wird in nördlicher und östlicher Richtung durch Außenbereichsgrundstücke Flst.Nrn. 251(Teilfläche), 253/1 (Teilfläche) und 253/2 (Weg) ergänzt.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Liggersdorf sind im Lageplan vom 17.07.2018 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Änderung betrifft die Grundstücke Flst.Nrn. 251(Teilfläche), 253/1 (Teilfläche) und 253/2 (Weg), wie im Lageplan dargestellt.

§ 4 Bestandteile der Satzung

- Begründung
- Textliche Festsetzungen mit Pflanzplan und Pflanzliste
- Zeichnerischer Teil - Lageplan

§ 5 Hinweise

1. Mittelspannungsleitungen

Eine Bebauung im Bereich des Schutzstreifens, 7,5 m rechts und links der 20-kV-Freileitung, ist nur nach vorheriger Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

2. Verkehrsflächen

Die Zufahrten (Zufahrt zum bisherigen Haus Nr. 10 und Flst.Nr. 253/2 (Weg)) zu den bebaubaren Flächen sind im Lageplan vom 17.07.2018 skizziert. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Zufahrten bedürfen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Landratsamt Konstanz) und sind rechtzeitig mit dem Amt für Nahverkehr und Straßen unter Beteiligung der Straßenmeisterei abzustimmen.

3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung bedarf einer gesonderten Genehmigung der Gemeinde Hohenfels.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Durch die geplante Bebauung (zwei Wohnhäuser mit Garagen und Zufahrten) entstehen innerhalb des Satzungsgebietes erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt: Betroffen sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, sowie das Landschaftsbild. Der Ausgleichsbedarf wurde anhand der Öko-Konto-Verordnung von dem Naturschutzbeauftragten im Rahmen einer vereinfachten Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung ermittelt.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die genannten Schutzgüter müssen schutzgutübergreifend auf Flurstück-Nr. 253/1, Gemarkung Mindersdorf, folgende Ausgleichs-Maßnahmen durchgeführt werden:

- Pflanzung einer 2-reihigen Hecke auf einer Länge von 120 lfm (bei 5m Breite = 600m²) gemäß Pflanzplan aus standortsheimischen Laubgehölzen (Pflanzliste).
- Bei Ausfall ist eine Nachpflanzung erforderlich.
- Die Pflanzung erfolgt nach Ende der Baumaßnahmen und ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Konstanz schriftlich anzuzeigen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen keine. Es kommen keine geschützten Arten vor. Auch sonstige Schutzgebiete sind im Satzungsbereich nicht vorhanden.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischen dem Bauherrn und dem Naturschutzbeauftragten anlässlich einer Ortsbegehung einvernehmlich festgelegt.

5. Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Im gesamten Bauverlauf sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

§ 6

Bauvorschriften

1. Farbgestaltung

Bei der Bauausführung dürfen keine grellen Farben oder stark reflektierende Materialien, wie Metallic- oder/und Neonfarben verwendet werden.

2. Außenbeleuchtungsanlagen

Möglicherweise geplante Außenbeleuchtungsanlagen sind insektenverträglich mit LED-Leuchtmitteln und mit nach oben geschlossenen und nach unten gerichteten Leuchtkörpern auszuführen.

3. Glasflächen

Große zusammenhängende Glasflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten. Informationen hierzu sind unter www.vogelwarte.ch erhältlich.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung (Amtsblatt Hohenfels Nr. 39 vom 29.09.2018) nach § 12 BauGB in Kraft.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Hohenfels geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Hohenfels, 26.09.2018

Florian Zindeler, Bürgermeister



Siegel

BEGRÜNDUNG
zur Ergänzungssatzung „Bruckwiesen“, Ortsteil Mindersdorf, vom 29.09.2018

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Außenbereichsgrundstück einzuordnen. Der Flächennutzungsplan trifft keine Planungsaussage.

Die betroffenen Flst.Nrn. 251(Teilfläche), 253/1 (Teilfläche) und 253/2 (Weg) schließen unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und sind teilweise überbaut. Vom beabsichtigten Umfang fügt sich das Vorhaben in die bereits vorhandene Bebauung ein. Die Erweiterung der Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Mit dem Erlass der Satzung wird ohne großen Erschließungsaufwand zusätzliches Bauland geschaffen. Die Schaffung der Bauplätze dient der Stärkung des Ortsteils und beugt der Abwanderung von jungen Familien vor. Ein Eigentümer beabsichtigt diesbezüglich, auf seinem Flurstück 253/1, ein bestehendes baufälliges Wohnhaus abzureißen und mit mehr Abstand zur Straße neu zu errichten. Auf Flurstück 251 steht bereits ein kommunales Gebäude (Feuerwehrgerätehaus) und eine Veränderung ist derzeit nicht vorgesehen.

Eine Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung und die öffentliche Kanalisation ist relativ einfach zu bewerkstelligen. Die Zufahrt zum Flst.Nr. 253/1 (Teilfläche), soll zum bestehenden, baufälligen Anwesen möglich sein und über eine weitere Zufahrt über Flst.Nr. 253/2 (Weg). Die Zustimmung für die Zufahrten ist vom Straßenbaulastträger (Landratsamt Konstanz) einzuholen.

Aufgrund der Nähe zu einem Feuerwehrgerätehaus und zu verschiedenen Sportanlagen ist eine fachgutachterliche Stellungnahme notwendig. Auf die Stellungnahme zum Feuerwehrgerätehaus wurde aufgrund der fehlenden Feuerwehrfahrzeuge verzichtet. Die Stellungnahme zu den Sportanlagen ergab keine Bedenken.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen vom Grundstückseigentümer (Flst.Nr. 253/1 (Teilfläche)) vorgenommen werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt in der Satzung.

Hohenfels, 26.09.2018



Florian Zindeler
Bürgermeister