

GEMEINDE: LONSEE  
ORTSTEIL: LUIZHAUSEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### „Wallersteig Süd“

Entwurf: 20.06.2022

Die Gemeinde Lonsee erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 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 Luizhausen, Teilfläche Flst.-Nr. 65**

#### § 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m. W. v. 30.04.2022

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m. W. v. 12.12.2020

## **§ 2 Einbeziehung**

Die in § 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ dargestellte Teilfläche des Flst.-Nr. 65 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Luizhausen, im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

## **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die in den im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Luizhausen einbezogenen Flächen sind in der Planzeichnung vom 20.06.2022 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:

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Dörfliches Wohngebiet im Sinne von § 5a BauGB

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse: II

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.4 Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhenkote 635,50 m ü. NN nicht überschreiten.

### **1.3 Bauweise**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauGB

### **1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

1.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

1.4.2 Landwirtschaftliche Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 150 m<sup>2</sup> pro Gebäude. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,50 m.

### **1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Es sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

## 1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 1.6.1 Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

### 1.6.2 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

### 1.6.3 Entwässerung

Die Erschließung ist privat vorzunehmen. Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der nicht versickerbare Anteil des Niederschlagswassers auf Hofflächen ist in eine auf dem Grundstück zu erstellende Versickerungsmulde einzuleiten.

Die Dimensionierung der Versickerungsmulde erfolgt entsprechend der Größe der Dachflächen. Die Einstauhöhe beträgt maximal 30 cm. Ein Freibord von 20 cm ist einzuhalten. Die Sickermulde ist mit einer 30 cm starken mit Gras bewachsenen Oberbodenschicht anzudecken. Der Bereich unter der Sohle ist bis zur sickerfähigen Schicht mit gut durchlässigem Material auszutauschen. Die Versickerungsmulde benötigt folgende Abmessungen:

Dachfläche	Sohlfläche Versickerungsmulde	Retentionsvolumen
bis 100 m <sup>2</sup>	10,0 m <sup>2</sup>	4,1 m <sup>3</sup>
100-150 m <sup>2</sup>	15,5 m <sup>2</sup>	6,1 m <sup>3</sup>
150-200 m <sup>2</sup>	21,0 m <sup>2</sup>	8,1 m <sup>3</sup>
200-250 m <sup>2</sup>	27,0 m <sup>2</sup>	10,1 m <sup>3</sup>

### 1.6.4 Pflanzgebot „Sträucher“

Pflanzung von mindestens einem einheimischen Strauch je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (z. B. Holunder, Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Liguster). Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

### 1.6.5 Pflanzgebot „Bäume“

Pflanzung von mindestens einem einheimischen Laubbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (z. B. regionaltypische Obstbäume, Feld-Ahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere). Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

### 1.6.6 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

## **§ 5 Festsetzungen gemäß § 74 Abs. 1 LBO**

### **2.1 Dachformen, Dacheindeckung und Materialien**

Für Wohngebäude sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig.

Für landwirtschaftliche Nebengebäude sind Satteldächer und einfache Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° - 45° zulässig.

An Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, die als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden. Des Weiteren sind Indach- und Aufdachanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie begrünte Dächer zugelassen.

Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Zink, und Blei sind nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

### **2.2 Stellplätze**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Der Stauraum vor Garagenzufahren ist nicht anrechenbar.

### **2.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach zulässig.

## **§ 6 Hinweise**

### **6.1 Archäologische Funde**

6.1.1 Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

6.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

### **6.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die Hofstellen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

### **6.3 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

### **6.4 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

## 6.5 **Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m<sup>2</sup>).

## 6.6 **Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

## § 7      **Verfahrensvermerke**

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2022 beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Wallersteig Süd“ in Lonsee, OT Luizhausen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am .... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2022 beschlossen, den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Wallersteig Süd“ und seine Begründung vom 20.06.2022 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit der Begründung hat in der Zeit vom ....bis .... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die Einbeziehungssatzung „Wallersteig Süd“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Lonsee wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Wallersteig Süd“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....  
Jochen Ogger, Bürgermeister

## **§ 8 Inkrafttreten**

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

Bürgermeisteramt Lonsee

**Jochen Ogger, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Datum: 20.06.2022