

Fertigung: .....

Anlage:.....

Blatt:.....

## **SATZUNG**

### **der Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)**

#### **über die**

### **Einbeziehungssatzung "Niederfeld"**

#### **Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat am ..... die Einbeziehungssatzung "Niederfeld" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

#### **§ 1 Gegenstand der Einbeziehungssatzung**

Durch Erlass der Einbeziehungssatzung wird die Abgrenzung und die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Gebiet "Niederfeld" festgelegt.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Niederfeld" wird durch das Flst.Nr. 59 abgerundet.

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Die genaue Abgrenzung ist im beigefügten Lageplan i.d.F.v. 01.02.2021 dargestellt.

## § 3 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

a) Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

1. Lageplan M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 09.11.2021

b) Beigefügt der Einbeziehungssatzung sind:

1. Begründung i.d.F.v. 09.11.2021

2. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag i.d.F.v. 09.11.2021

3. Artenschutzrechtliche Abschätzung,  
erstellt vom Büro Bioplan, Bühl i.d.F.v. 03.02.2020

4. Übersichtsplan M. 1 : 5.000 i.d.F.v. 09.11.2021

## § 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richten sich nach § 34 BauGB. Einschränkend werden Festsetzungen gemäß § 5 und § 6 dieser Satzung getroffen.

## § 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelten folgende Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

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

1.1 Es ist eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

2. Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Satzungsbereich wird ein Baufenster gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

### 3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

#### 3.1 Immissionsschutzhecke

Entlang der nördlichen Grenze sind in einer Breite von 3,00 m standortgerechte, gebietsheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt vom Büro Bioplan Bühl vom 03.02.2021 durchzuführen.

#### 4.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten erst nach einer Frostperiode, besser zwei Frostperioden, in der Zeit von November bis Ende Februar, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar durchzuführen. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogel-Arten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

#### 4.2 Erhalt von Bäumen außerhalb des Baugrundstücks

Alle Bäume außerhalb des Baugrundstücks im Bereich der Einbeziehungssatzung sind zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Bäume westlich des Baufensters inklusive der Eiche, die direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze steht.

Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen sowie Erfassungen erforderlich.

#### 4.2 Maßnahmen für Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer bei der Bauzeit müssen während der Fortpflanzungszeit dieser beiden Amphibienarten umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

#### 4.3 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Geplante Lichtquellen, bevorzugt schwache LED-Beleuchtung, müssen in möglichst großer Entfernung zum Offenland angebracht werden. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung der angrenzenden Obstwiesen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil ist zu vermeiden.

#### 5. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen (§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

##### 5.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung eines privaten Grundstücks entstehen, wird nachfolgend aufgeführte Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Neuried, die eine ökologische Aufwertung bewirkt, zugeordnet.

Es handelt sich dabei um **die Abbuchung von 3.140 Ökopunkten der Ökokontomaßnahme „Neuried-Altenheim Schneidhof 1283/84 Oberbodenauftrag“ mit dem Aktenzeichen 317.02.134**, die ein Gesamtaufwertungspotential von 282.910 Ökopunkten besitzt.

#### 6. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

## § 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

## § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,-- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

## § 8 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Neuried übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss  
Offenlage  
Satzungsbeschluss

Neuried, den .....

.....

Tobias Uhrich, Bürgermeister

### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 10.09.2021  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Neuried, den .....

.....

Tobias Uhrich, Bürgermeister