

BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung für den Stadtteil Eiersheim, Teilgebiet „Unter der Steig“

1. Ziel der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung ist beabsichtigt, eine sinnvolle Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Eiersheim nach Westen zu erreichen. Da bereits mehrere Hallen am unmittelbaren Ortsrand bestehen und ein konkreter Bauplatzbedarf für einen Wohnhausneubau und Hobbyperdehaltung im Stadtteil Eiersheim gedeckt werden soll, ergibt sich die genaue Abgrenzung aus diesen Gegebenheiten.

2. Zweck

Durch die Ergänzungssatzung soll eine sinnvolle Ergänzung des Stadtteils gewährleistet werden. Sie enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geplante städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für den Vollzug des BauGB. Durch die Ergänzungssatzung als Dorfgebiet wird auch den künftigen Bauinteressenten ermöglicht, Tierhaltungen zu betreiben.

3. Wesentliche Auswirkungen

auf den Stadtteil Eiersheim und die gesamte Umgebung sind nicht zu erwarten. Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz nach § 3 C, Abs. 1, Satz 1 ist für das Städtebauprojekt nach Pkt. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen, da die Größe des Plangebietes unter dem Schwellenwert liegt. Im Bereich der Abgrenzung befindet sich eine oberirdische 20-kV-Freileitung der EnBw Regional AG. Deshalb sind die im Bereich der 20-kV-Freileitung innerhalb des Schutzstreifens, die nach DIN VDE 0105 und 0210 geforderten Mindestabstände zwingend einzuhalten. In der DIN VDE 0210 ist u. a. festgelegt, daß zwischen spannungsführenden Leiterseilen einer 20-kV-Freileitung und den zu errichtenden Gebäuden mit einer Dacheindeckung nach DIN 4102 Teil 7 bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m ab einer Dachneigung größer 15 Grad, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach kleiner gleich 15 Grad von 5,0 m einzuhalten ist. Der Mindestabstand zu Straßen beträgt 7,0 m.

4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den Tiefenweg und den bestehenden Teerweg Flst.Nr. 5067 mit einer Breite von i.M. 3,20 m gesichert. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für die Grundstücke Flst.Nr. 5080 und 5077 Teil erfolgen ebenfalls über den Tiefenweg und den Teerweg Flst.Nr. 5067. Die Grundstücke Flst.Nr. 5968/2, 5068 und 5069 sind über die Steige erschlossen, wobei das Gartengrundstück Flst.Nr. 5069 aufgrund seiner geringen Größe derzeit nicht baufähig ist.



5. Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Eiersheim Richtung L 504 und hat eine Gesamtfläche von 4.090 m². Das Grundstück Flst.Nr. 5069 wird zur Zeit als Garten genutzt. Diese Nutzung soll erhalten bleiben. Die Grundstücke Flst.Nr. 5068 und 5068/2 werden als landwirtschaftliche Grundstücke genutzt und sind bereits mit jeweils einer Halle bebaut. Die bereits versiegelten Flächen bleiben weiterhin bestehen.

Die untere Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 5077 und das Grundstück Flst.Nr. 5080 werden derzeit als Ackerland genutzt. Auf diesen Flächen soll eine Bebauung ermöglicht werden.

5.2 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Festlegung der Grenzen mit der Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Eiersheim hat einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zur Folge.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die mögliche Bebauung nur geringfügig verändern, da die Neubebauung lediglich eine Ergänzung zum bisherigen Bestand darstellt. Desweiteren wird durch die geplante Bebauung und die Eingrünung der restlichen Grundstücksflächen das bisher kahle Landschaftsbild (nur Ackerland) aufgewertet.

Die Farbgebung der Gebäude hat in deckenden Farben in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

Naturhaushalt

Mit der Ergänzungssatzung erhöht sich zwangsläufig der Versiegelungsgrad der Oberfläche, da auf den Grundstücken Flst.Nr. 5077 und 5080 eine Bebauung ermöglicht wird. Die Nutzung der nördlichen Grundstücke bleibt erhalten, so daß sich hier keine Änderungen ergeben.

Für die südliche Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 5077, das bisher als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ausgewiesen ist, wurde bereits ein konkreter Bauantrag eingereicht. Darin ist vorgesehen, ein Wohnhaus mit Stellplätzen und Pferdestall zu errichten. Aus diesem Bauantrag kann die Gestaltung des Grundstückes und die Versiegelung abgeleitet werden. Desweiteren ist als entsprechender Ausgleich für die Versiegelung im Bereich des Grundstückes die Anlegung einer Streuobstwiese vorgesehen.

Um ein einheitliches Landschaftsbild zu erzielen und um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wurde für das Grundstück Flst.Nr. 5080 die gleiche Ausnutzung vorgesehen.

Die Bodenfunktion der landwirtschaftlichen Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Wasserrückhaltefunktion gehen im Bereich der Versiegelung verloren. Der Eingriff, bezogen auf die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung kann jedoch als gering eingestuft werden.



Der somit relativ geringfügige Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ist durch die Ergänzungssatzung nicht vermeidbar. Mit der umweltschonenden Planung und den festgesetzten Maßnahmen wird der Eingriff jedoch so gering wie möglich gehalten.

5.3 Minimierung der Eingriffe

Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt können grundsätzlich nicht vermieden werden. Da jedoch im nördlichen Bereich des Ergänzungsbereiches auch künftig keine baulichen Veränderung im Hinblick auf die Nutzung und Versiegelungen vorgesehen sind, beziehen sich die Eingriffe lediglich auf die Ackerflächen.

Um die Eingriffe in diesem Bereich zu kompensieren, wurde möglichst viel Grünfläche vorgesehen. Desweiteren sollen auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Streuobstwiesen mit rd.

110 m² bzw. 156 m² auf den Grundstücken Flst.Nr. 5080 und 5077 angeordnet werden.

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem sich im Bereich der nördlichen Grundstücke keine Änderungen ergeben, beziehen sich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen lediglich auf die Grundstücke Flst.Nr. 5077 und 5080.

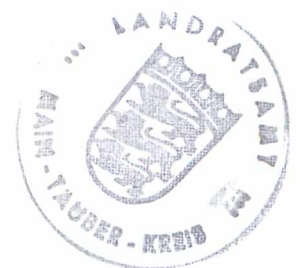
Um hier die Eingriffe auszugleichen, werden auf jedem Grundstück jeweils eine Streuobstwiese mit einer Fläche von rd. 110 m² bzw. 156 m² angeordnet, die bei der Bebauung der Grundstücke zu realisieren ist.

Die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das geplante Gebiet und deren Wertigkeit sind aus der nachfolgenden Biotopbewertung zu entnehmen.

Ist-Zustand

Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	2.300 m ² x 0,3	=	690 Biotoppunkte
Private Gartenflächen in Mischgebieten	380 m ² x 0,3	=	114 Biotoppunkte
Intensive Grünlandnutzung	469 m ² x 0,4	=	188 Biotoppunkte
Versiegelte Flächen			
– Landwirtschaftliche Hallen	297 m ² x 0,0	=	0 Biotoppunkte
– Teerfläche Flst.Nr. 5067	199 m ² x 0,0	=	0 Biotoppunkte
– Teerfläche Flst.Nr. 103 Teil	250 m ² x 0,0	=	0 Biotoppunkte
– private Teerflächen	195 m ² x 0,0	=	0 Biotoppunkte

Summe: 992 Biotoppunkte



Planung

Gartenfläche Flst.Nr. 5069

- keine Änderung - 244 m² x 0,3 = 73 Biotoppunkte

Flst.Nr. 5068 – keine Änderung-

- versiegelte Fläche 250 m² x 0,0 = 0 Biotoppunkte

- Gartenfläche 136 m² x 0,3 = 41 Biotoppunkte

Flst.Nr. 5068/2 – keine Änderung-

- versiegelte Fläche 161 m² x 0,0 = 0 Biotoppunkte

Flst.Nr. 5067 –Weg-, keine Änderung

- versiegelte Fläche 199 m² x 0,0 = 0 Biotoppunkte

Flst.Nr. 103 Teil –Weg, keine Änderung

- versiegelte Fläche 250 m² x 0,0 = 0 Biotoppunkte

Flst.Nr. 5077 nördlicher Teil

- Halle bzw. Gebäude

versiegelte Fläche 81 m² x 0,0 = 0 Biotoppunkte

- intensive Grundlandnutzung 469 m² x 0,4 = 188 Biotoppunkte

Flst.Nr. 5077 südlicher Teil

- Streuobstwiese 156 m² x 0,9 = 140 Biotoppunkte

- Wohnhaus mit Terrasse 113,30 m² x 0,0 = 0 Biotoppunkte

- Pferdestall 64,70 m² x 0,0 = 0 Biotoppunkte

- wassergebundene Flächen 196 m² x 0,1 = 20 Biotoppunkte

- Gartenfläche in Mischgebieten 650 m² x 0,3 = 195 Biotoppunkte

Flst.Nr. 5080 – vorgesehen ist die Bebauung eines Wohnhauses mit Nebengebäude
wie auf Flst.Nr. 5077

- versiegelte Flächen 200 m² x 0,0 = 0 Biotoppunkte

Wohnhaus + Nebengebäude
- wassergebundene Flächen 150 m² x 0,1 = 15 Biotoppunkte

Stellplätze und Zufahrtswege

- Gartenflächen in Mischgebieten 660 m² x 0,3 = 198 Biotoppunkte

- Streuobstwiese 110 m² x 0,9 = 99 Biotoppunkte

Summe 969 Biotoppunkte

Differenz: 992 Biotoppunkte (Ist) ./.. 969 Biotoppunkte (Planung)
= ./.. 23 Biotoppunkte (Defizit)

Die Planung hat gegenüber dem Bestand ein Defizit von 23 Biotoppunkte.

5.5 Abwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne bzw. Ergänzungssatzungen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Desweiteren sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.



Durch die Ergänzungssatzung soll eine sinnvolle Ergänzung des Stadtteils Eiersheim vorgenommen werden. Desweiteren wird einem konkreten Bauherrn die Möglichkeit gegeben, in dem landwirtschaftlich geprägten Stadtteil Eiersheim eine Hobbyperdehaltung zu betreiben.

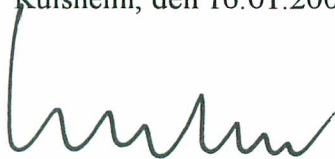
Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung in Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Der Eingriff kann innerhalb des Gebiets fast vollständig ausgeglichen werden.

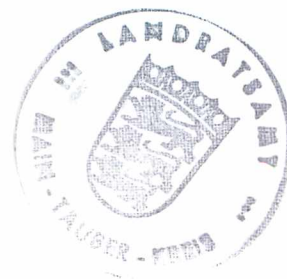
Das bestehende Defizit von lediglich 2,3 % ist so geringfügig, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Stadt Kulsheim

Kulsheim, den 16.01.2003



Kuhn
Bürgermeister





Genehmigt nach § 34 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I
S. 2141) und nach § 74 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-
Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Tauberbischofsheim, den *7.11.03*

Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -



Jörg Hasenbusch
1. Landesbeamter



STADT KÜLSHEIM
Festlegung der Grenzen zur
Abrundung des im Zusammen-
hang bebauten Stadtteils
Eiersheim
 Lageplan Maßstab: 1 : 1.000
 Datum: 15. Januar 2003
 Stadtbauamt Kulsheim *Risch*



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am 20.01.2003.
Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kilsheim Nr. 5 am 31.01.2003.
2. Bürgerbeteiligung (betroffene Grundstückseigentümer) vom 03.02.2003 bis 21.02.2003.
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme bis 21.02.2003).
3. Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 21.07.2003.
4. Vorlage zur Genehmigung an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis gemäß § 10 BauGB am 21.08.2003
5. Genehmigungsverfügung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 07.11.2003
6. Amtliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 48 vom 28.11.2003
7. Mit dieser amtlichen Bekanntmachung am 28.11.2003 tritt die Ergänzungssatzung in Kraft.

Kilsheim, den 04.12.2003




Goldschmitt, Bürgermeister-Stellvertreter

Ausfertigungsvermerk

1. Die hier vorliegende Ergänzungssatzung für den Stadtteil Eiersheim, Teilgebiet „Unter der Steig“, bestehend aus Lageplan M 1 : 1000, Begründung vom 16.01.2003 und den örtlichen Bauvorschriften vom 22.07.2003 entsprechen dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Stadt Kilsheim vom 21.07.2003.
2. Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für die Ergänzungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerke).

Kilsheim, den 25.11.2003




Goldschmitt, Bürgermeister-Stellvertreter

S A T Z U N G

- a) zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Eiersheim, Stadt Kilsheim, Teilgebiet „Unter der Steig“
- b) über die örtlichen Bauvorschriften zum Teilgebiet „Unter der Steig“ in Kilsheim-Eiersheim

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gesetzblatt S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.1998 (GBl., S. 418) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gesetzblatt S. 521) hat der Gemeinderat der Stadt Kilsheim am 21.07.2003 in öffentlicher Sitzung

- a) Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Eiersheim, Stadt Kilsheim, Teilgebiet „Unter der Steig“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Teilgebiet „Unter der Steig“ in Kilsheim-Eiersheim

als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand

Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (vgl. § 2) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Eiersheim, Teilgebiet „Unter der Steig“.

§ 2

Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Stadtteil – Teilgebiet „Unter der Steig“ Eiersheim, Stadt Kilsheim, wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke ergänzt:

Flurstücknummern: 5068/2, 5068, 5069, 5077 Teil, 5080 Teil, 5067 (Weg) und 103 Teil.

§ 3

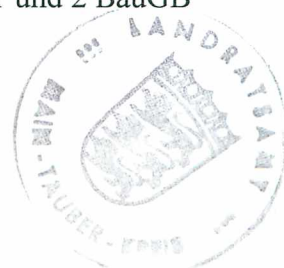
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des ergänzten, im Zusammenhang bebauten Stadtteils Eiersheim sind im Lageplan vom 15. Januar 2003, Maßstab: 1:1000, gefertigt vom Stadtbauamt Kilsheim, dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich (§ 2) dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:



zulässig sind:

- A) Art der baulichen Nutzung
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
Nicht zugelassen werden:
- Tankstellen usw.

- B) Maß der baulichen Nutzung
Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen.

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Dachgestaltung

Die Wohngebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° auszubilden; Dachdeckung Ziegel rot. Nebengebäude können sowohl als Satteldächer als auch als Pultdächer ausgebildet werden. Dacheindeckung: keine glänzenden Materialien.

Farbgebung der Gebäude

Die Farbgebung der Gebäude ist in deckenden Farben in Abstimmung mit dem Stadtbauamt vorzunehmen.

§ 6

Bestandteile der Satzung

Diese Ergänzungssatzung besteht aus:

1. dem Lageplan vom 15. Januar 2003, Maßstab: 1:1000, gefertigt vom Stadtbauamt Kulsheim
2. den schriftlichen Festsetzungen (§ 4).
3. den örtlichen Bauvorschriften (§ 5).
4. der Begründung vom 16.01.2003 (beigefügt).

§ 7

Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung bedarf der Genehmigung und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: Kulsheim, den 22.07.2003


Kuhn, Bürgermeister

