



Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Böhmenkirch  
Gemarkung: Schnittlingen

## **Einziehungssatzung und Örtliche Bauvorschriften**

# **Ziegel- straße**

im vereinfachten Verfahren nach  
§ 13 BauGB

### **Textteil**

Bearbeitung:

Johannes Kaiser  
Vermessungstechniker  
Sonnenstraße 2  
89558 Schnittlingen

Aufgestellt: Böhmenkirch, den  
**10.07.2024**

Rechtskräftig:

**Böhmenkirch, den** \_\_\_\_.

**Gemeinde Böhmenkirch / Gemarkung Schnittlingen**  
**Einbeziehungssatzung „Ziegelstraße“**

---

**Verfahrensvermerke:**

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 10.07.2024
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 26.07.2024
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 10.07.2024
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 26.07.2024
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden  
öffentlicher Belange vom 05.08.2024 bis 05.09.2024
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am \_\_\_\_.
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung am \_\_\_\_.

**In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am** \_\_\_\_.

Ausfertigungsvermerk:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Böhmenkirch, den

\_\_\_\_\_  
M. Nägele, Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Ba-Wü (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung Ba-Wü (GemO) In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## **Satzungstext**

### **Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Einbeziehungssatzung) mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Gegenstand**

Gegenstand der Satzung ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Böhmenkircher Teilorts Schnittlingen gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet: Teilfläche von Flurstück Nr. 426 gemäß dem der Satzung zugehörigen zeichnerischen Teil.

#### **§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für die bauliche Nutzung der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen werden auf Grundlage von § 34 Abs.4 BauGB i.V. mit § 9 Abs.1 und 2 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5 a BauNVO

Gemäß § 5 a Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
7. sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude

Nutzungen gemäß § 5 a Abs. 2 Ziffer 8 sowie gemäß § 5 a Abs. 3 Ziffern 2 und 3 sind unzulässig

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (mbH) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen unterem Bezugspunkt (Bezugshöhe BZH, Angabe in Meter über NN gemäß zeichnerischem Teil) und oberen Bezugspunkten. Obere Bezugspunkte sind die maximal zulässige Trauf- und die maximal zulässige Firsthöhe.

Die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) wird gemessen zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, THmax = 7,00m.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) wird gemessen zwischen unterem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, FHmax = 10,00m.

## **3. Bauweise**

Zulässig sind Einzelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß zeichnerischem Teil bestimmt.

## **5. Stellplätze und Garagen**

Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (§ 9 Abs. 1 a BauGB) sowie Maßnahmen der Grünordnung**

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs festgesetzt:

- a) Eingriffe in das Schutzgebiet Boden sind soweit wie möglich zu minimieren. Die Merblätter "Bodenaushub und seine Verwertung" des Landratsamts Göppingen sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist auf dem Flst.Nr. 426 zur Bodenverbesserung wiederaufzutragen. Die Auftragsmächtigkeit darf maximal 20 cm betragen.
- b) Als pflanxterne Ausgleichsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen gemäß des naturschutzrechtlichen Fachbeitrags der freien Garten- und Landschaftsarchitektin Titze vom 06.05.2024 durchzuführen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß der dort aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die tatsächlichen Standorte können bis zu 5 von der festgesetzten Standorte abweichen. Die Maßnahmen werden dem Plangebiet zugeordnet.

## **7. Pflanzliste für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

### **1. Pflanzenliste Bäume**

#### **Hochstämme Mindestpflanzgröße 3 x v. StU 16-18**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstgehölze	regionaltypische Sorten

**Gemeinde Böhmenkirch / Gemarkung Schnittlingen**  
**Einbeziehungssatzung „Ziegelstraße“**

---

## **2. Pflanzenliste Strauchgehölze**

### **Sträucher Mindestpflanzgröße 2 x v. Höhe 60-100**

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **§ 4 Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb der Geltungsbereichs dieser Satzung werden nach § 34 Abs.4 BauGB i.V, mit § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung festgesetzt:

### **1. Dachform und Dachgestaltung**

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung zwischen 20° und 35° auszuführen. Untergeordnete Dächer sind auch als Flachdächer zulässig, Dächer unter 10° Dachneigung gelten als Flachdächer. Flachdächer sind zu begrünen, falls diese nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

### **2. Außenwandflächen**

Bei der Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen sind grellfarbige und reflektierende Materialien unzulässig.

### **3. Stellplätze und Zufahrten**

Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit offenporigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine).

### **4. Unbebaute Flächen**

Unbebaute und nicht durch bauliche Anlagen genutzte Flächen sind grüngärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **§ 5 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs.3 Nr.2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung „Ziegelstraße“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## **Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Regenwassernutzung**

Die Verwendung von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Sofern in Zisternen gesammeltes Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie die DIN 1989, Teil 1-4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Auf das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamts Göppingen (Gesundheitsamt), Stand 04/2006, wird darüber hinaus verwiesen.

### **2. Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Merkblatt „Flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts Göppingen (Umweltschutzamt) ist zu beachten. Dieses kann über die Homepage des Landratsamts aufgerufen werden.

### **3. Entwässerungseinrichtungen**

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel besteht nicht.

Für den Anschluss neuer Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Regelungen der „Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ (Abwassersatzung - AbwS) und der „Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser“ (Wasserversorgungssatzung - WVS) der Gemeinde Böhmenkirch in der zum Zeitpunkt des Anschlusses gültigen Fassung sowie die Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg maßgeblich.

### **4. Natur- und Artenschutz**

Es wird auf den naturschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Einbeziehungssatzung mit Vorprüfung des Einzelfalls von Fr. Dipl.-Ing. Titze, Freie Landschaftsarchitektin, verwiesen. Durch Aufnahme der Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen dieser Satzung kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Auffüllungen und Geländemodellierungen sind der Umgebung anzupassen, zu steile Böschungskanten zu Nachbarzellen sind zu vermeiden. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass keine Mulden oder Dellen mit unzureichendem Abfluss entstehen (Staunässegefahr).

Sonstige naturschutzrechtliche Empfehlungen:

- Bei der Beleuchtung von Außenanlagen ist in Anlehnung an § 21 Naturschutzgesetz auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Es sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden.

## **5. Landwirtschaft, Emissionen**

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gewerbegebiet an der Ziegelstraße. Gebäude Ziegelstraße Nr. 21.

Im Nord-Osten des Geltungsbereichs (Ziegelstraße 3) befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Es wird auf die Geruchsstundenhäufigkeit gemäß der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) hingewiesen, in welcher wahrnehmbare Gerüche aus landwirtschaftlichen Immissionen hinzunehmen und zu dulden sind. Diese Immissionswertangaben (IW) werden in prozentualem Anteil der Tagesstunden angegeben. In Dorfgebieten liegt dieser Wert gemäß der GIRL bei max. 15% (siehe GIRL, Fassung 29.02.2008 mit Ergänzungen vom 10.09.2008, Nr. 3.1).

## Begründung zur Satzung

### Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Einbeziehungssatzung) mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

#### 1. Planungsanlass

Im aktuellen ca. 0,15ha großen Teilbereich des ca. 2,0079 ha großen Flurstücks Nr. 426 auf Schnittlinger Gemarkung, ist derzeit eine nicht privilegierte Bebauung aufgrund fehlender bauplanungsrechtlicher Ausweisungen unzulässig. Die Fläche befindet sich im Außenbereich und ist bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Gemeinde Böhmenkirch strebt mit dieser Satzung an, den vorliegenden Geltungsbereich dem Innenbereich zuzuordnen und in diesem Zuge den bebauten Ortsteil geringfügig zu erweitern. Der bereits vorliegende Bauwunsch eines Ortsansässigen soll hiermit realisiert werden können und dem Ortsteil Schnittlingen Zuwachs im Rahmen der Eigenentwicklung zugestehen.

Der Geltungsbereich grenzt im Nord-Westen an die Verkehrsfläche „Ziegelstraße“, im südlichen Bereich befindet sich das Gewerbegebiet "An der Ziegelstraße". Im direkten Umfeld auf der südlichen und östlichen Seite befindet sich Grünland.

#### 2. Baurechtliche Grundlagen und Vorgaben

##### 2.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Verband Region Stuttgart werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Der aktuelle Geltungsbereich ist im Regionalplan als „Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)“ ausgewiesen. Sonstige Darstellungen sind nicht enthalten.

Die Gemeinde Böhmenkirch ist gemäß dem Regionalplan als „Gemeinde beschränkt auf



Eigenentwicklung im ländlichen Raum im engeren Sinne“ kategorisiert. In Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs zulässig. Hierzu gehört unter anderem die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung und die Beseitigung der Bauplatznot. Durch die aktuelle Planung wird diesen Zielen nachgekommen.

##### 2.2 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die bestehende und beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der Flächennutzungsplan weist für den aktuellen



Geltungsbereich „Fläche für Landwirtschaft“ aus. Die baulich genutzten und dem Innenbereich zugehörigen nördlichen Flächen sind als Mischflächen ausgewiesen. Die geplante Nutzung fügt sich also in bereits bestehende Nutzungen ein und ergänzt die bebaute Ortslage angemessen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind in § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 und Abs.5 BauGB aufgeführt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist keine Voraussetzung nach diesen Vorgaben. Dennoch wird der Vollständigkeit halber nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Übersichtsplan zur Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge der nächsten Fortschreibung ausgearbeitet.

### **2.3 Örtliche Bauleitplanung**

Im Geltungsbereich befinden sich keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ein großer Teil der bebauten Ortslage von Schnittlingen wird durch den Baulinienplan bauplanungsrechtlich geregelt. Dieser endet allerdings bereits nördlich des aktuellen Geltungsbereichs.

## **3. Planinhalt und Festsetzungen**

### **3.1 Bebauung - planungsrechtliche Festsetzungen**

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, wurden die rechtlichen Vorgaben schlank gehalten. Dies führt dazu, dass sich die künftigen baulichen Anlagen in den Bereichen, in denen keine expliziten Festsetzungen getroffen wurden, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit nach § 34 BauGB richten müssen.

Dieser besagt unter anderem, dass sich Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sollen - das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Getroffene Festsetzungen umfassen die Nutzungsart (dörfliches Wohngebiet entsprechend der umgebenden Nutzungen und der Ausweisungen im Flächennutzungsplan), Festsetzung der überbaubaren Flächen (entsprechend bestehenden Raumkanten, allerdings Verkürzung der Baulinien-Tiefenwirkung von 50m), die maximal zulässige Grundflächenzahl (0,6 entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO), die Bauweise und Hausform (Einzelhäuser in offener Bauweise, entsprechend der umgebenden Bebauung) sowie Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe.

### **3.2 Baugestaltungsrecht - Örtliche Bauvorschriften**

Nebst den planungsrechtlichen Festsetzungen werden auch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen. Diese sollen optischen und funktionalen Ansprüchen gerecht werden und zusätzlich dafür sorgen, dass der Ortsrand angemessen abgerundet wird und sich die neue Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Konkret werden Vorgaben zur Dachform und Dachneigung (Satteldach entsprechend den Dächern der Umgebung), zur Gestaltung der Außenwandflächen (Ausschluss von grellfarbigen und reflektierenden Materialien), zur Bauweise der Stellplätze und Zufahrten (Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise zur Regelung des Regenwasserabflusses) und zur Anlage der unbebauten und nicht baulich genutzten Flächen (in grüngärtnerischer Weise zum harmonischen Übergang in die Landschaft) getroffen.

## **4. Örtliche Gegebenheiten**

### **4.1 Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung**

Die Erschließung ist gesichert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nord-westlich verlaufende Ziegelstraße. In dieser befinden sich auch Anlagen der Wasserver- und Wasserentsorgung.

#### **Immissionen**

Nahe des Plangebiets befinden sich zwei Emissionsorte, zum einen von Lärm und zum anderen von Gerüchen.

Der Emissionsort von Lärm ist allerdings nicht näher zu betrachten, da im Gewerbegebiet "An der Ziegelstraße" nur nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Aufgrund der bereits an beiden Orten bestehenden angrenzenden Wohnnutzung, kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die aktuelle Planung keine zusätzlichen Einschränkungen auf die bestehenden Nutzungen mit Emissionsorten ergeben werden:



### **Geruchsimmissionen**

Nebst dem genannten Gewerbegebiet als Emissionsort im Süden befindet sich in einem Abstand von ca. 70m an nächstgelegener Stelle ein landwirtschaftlicher Betrieb. Hieraus resultierende, zu dulddende Gerüche richten sich nach den Vorgaben der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) und werden ebenfalls unter den Hinweisen aufgelistet.

Wie der Abbildung entnommen werden kann, befinden sich bereits bauliche Anlagen mit Wohnnutzung im näheren Umfeld dieses landwirtschaftlichen Betriebs.

An der nächstgelegenen Stelle beträgt der Abstand hierzu ca. 50m, also weniger als der Abstand der künftigen Bebauung im aktuellen Geltungsbereich zu den Wirtschaftsgebäuden umfassen wird. Durch diesen Umstand können weitergehende Einschränkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb als bereits bestehend ausgeschlossen werden.

