

**Satzung**  
**zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang**  
**bebauten Ortsteils Ellhofen (Klarstellungs- und Abrundungssatzung)**  
**im Bereich „Krautgärten, Erweiterung“**

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ellhofen am 23. September 2014 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ellhofen werden im Bereich „Krautgärten, Erweiterung“ neu festgelegt.

**§ 2**  
**Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Ellhofen wird im Bereich „Krautgärten, Erweiterung“ durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Flurstücke 3002 (Teilfläche), 3004, 3006 (Teilfläche), 3007 (Teilfläche), 3008, 3008/1 (Teilfläche), 3009/1 (Teilfläche), 3009/2 (Teilfläche), 3009/3, 3010, 3019/1 (Teilfläche), 3019/2 (Teilfläche), 3020, 3021 (Teilfläche).

**§ 3**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ellhofen im Bereich „Krautgärten, Erweiterung“ sind im Lageplan vom 23. Juni 2014/10. September 2014 dargestellt. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 4**  
**Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Absätze 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- |                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung:      | keine Festsetzungen |
| 2. Maß der baulichen Nutzung:      | keine Festsetzungen |
| 3. Bauweise:                       | keine Festsetzungen |
| 4. Überbaubare Grundstücksflächen: | keine Festsetzungen |

## § 5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nicht festgesetzt.

## § 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Ellhofen, 10. Oktober 2014

  
Wolfgang Rapp  
Bürgermeister



### Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung mit der am 23.09.2014 durch den Gemeinderat beschlossenen Satzung wird bestätigt:

Ellhofen, 09.10.2014

  
Wolfgang Rapp  
Bürgermeister



### Hinweise

- a) Aufgrund der anzunehmenden geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- b) Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 66. Auf die Schutzgebietsbestimmungen und die RiStWag 2002 wird verwiesen.
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung „Sülzbacher Grubenfeld II“ liegt, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich der Ergänzungssatzung aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet. Eine Gewinnung von Steinsalz fand im Satzungsbereich bisher nicht statt. Nach Einschätzung des LGRB ist eine Gewinnung von Steinsalz im vorgenannten Feld auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.
- d) Gehölze dürfen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden. Dieser Zeitraum gilt auch für den Abriss eventuell vorhandener Hütten/ Folienhäuser.
- e) Im Plangebiet können Funde zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).



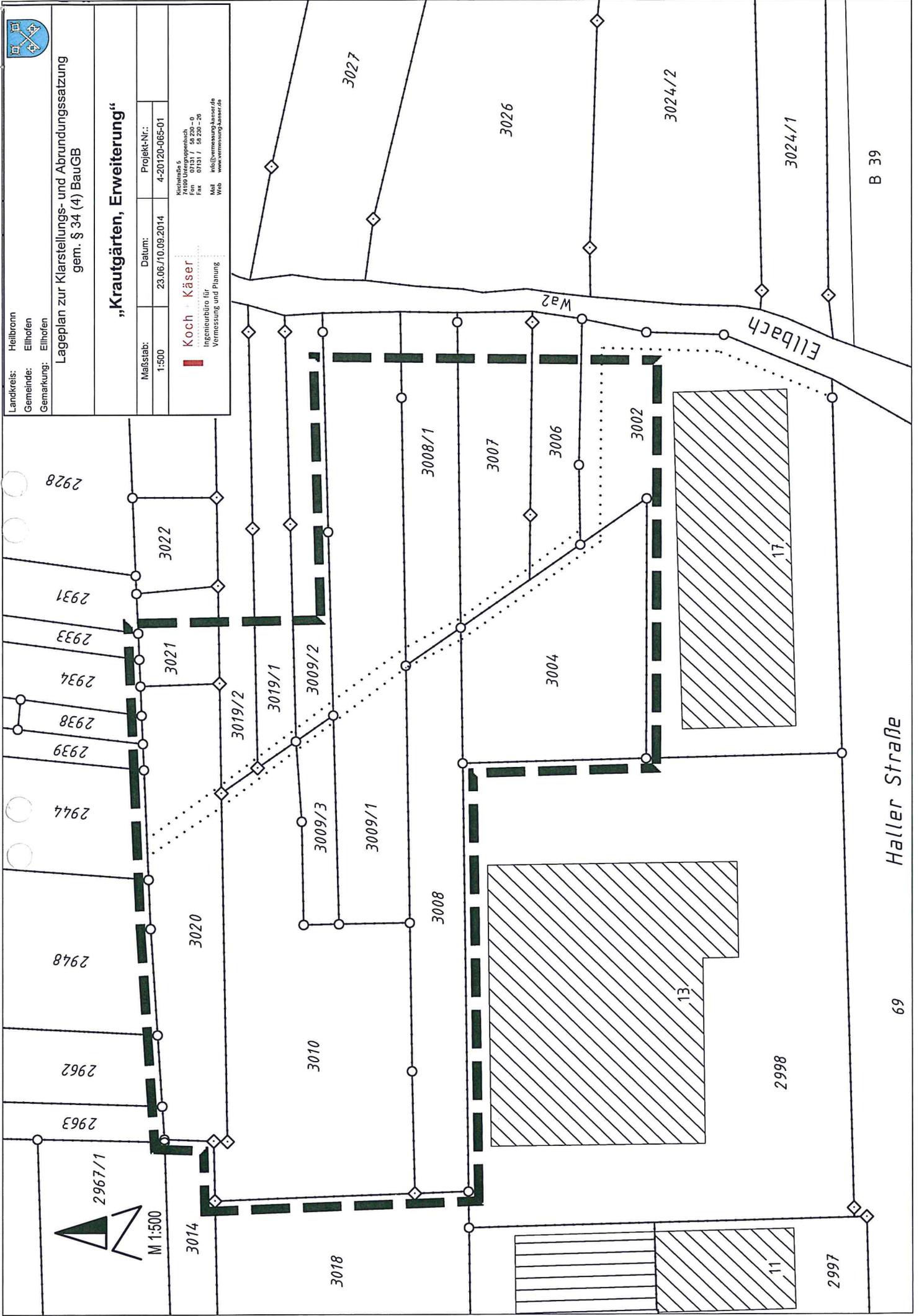
Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Ellhofen  
 Gemarkung: Ellhofen

Lageplan zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung  
 gem. § 34 (4) BauGB

„Krautgärten, Erweiterung“

Maßstab: 1:500  
 Datum: 23.06./10.09.2014  
 Projekt-Nr.: 4-20120-065-01

Koch Käser  
 Ingenieurbüro für  
 Vermessung und Planung  
 Kriemhilde 6  
 71311 Ellhofen  
 Fon 07131 / 55 230-0  
 Fax 07131 / 55 230-26  
 Mail info@vermessung-kaser.de  
 Web www.vermessung-kaser.de



Haller Straße

69

B 39

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Ellhofen  
Gemarkung: Ellhofen

## **Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ellhofen (Klarstellungs- und Abrundungssatzung) im Bereich „Kräutgärten, Erweiterung“**

### **Begründung mit Nachtrag**

### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **Erfordernis der Planaufstellung**

Um die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit für den Neubau oder die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu schaffen, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn der Bereich „Kräutgarten“ durch eine Satzung nach § 34 (4) BauGB dem baurechtlichen Innenbereich zugeordnet. Diese Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21. Juni 2013 in Kraft getreten.

Durch eine Änderung der zu Grunde liegenden Projektplanung ist es erforderlich, den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung anzupassen. Die Anpassung umfasst eine Erweiterung der Innenbereichsfläche im östlichen Bereich.

Maßgebend ist die im Lageplan der Satzung vom 23. Juni 2014/10. September 2014 dargestellte Abgrenzung.

#### **Städtebauliche Konzeption / Auswirkungen der Planung**

Die durch die vorliegende Satzung dem Innenbereich zugeordneten Flächen dienen dem Ersatz-Neubau des vorhandenen Lebensmittelmarktes. Die einbezogenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, die Planung entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Auf planungsrechtliche Festsetzungen wird verzichtet, sodass sich eine Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss (analog § 34 BauGB). Die Satzung dient der Einbeziehung von einzelnen Grundstücken in den planungsrechtlichen Innenbereich bzw. in den Bebauungszusammenhang Ellhofens.

Zur Überprüfung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde im Verfahren 2012 eine entsprechende Untersuchung auf geschützte Arten durchgeführt. Diese Untersuchung wurde für die Erweiterungsfläche aktualisiert (vgl. Anlage der Begründung). Mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen ist nach gutachterlicher Aussage nicht zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in einem „Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“. Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht gegeben, bzw. kann durch bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Zudem liegt das Plangebiet in Randlage zu bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überfluteten Flächen. Eine Betroffenheit wasserrechtlicher Belange kann erst im Zuge der konkreten Neubauplanung (Baugesuchs-Ebene) überprüft werden. Falls es zu einem Eingriff in den Hochwasser-Retentionsraum kommt, wird dieser Eingriff ermittelt und dann vom Verursacher volumen- und wirkungsgleich ausgeglichen.

angefertigt  
Untergruppenbach, 23. Juni 2014/10. September 2014  
Koch + Käser  
Vermessungs- und Planungsbüro

**ANLAGE DER BEGRÜNDUNG:**

Artenschutzrechtliche Einschätzung zur teilweisen Erweiterung nach Osten, Mai 2014 (inkl. Grundlage „Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung“)

Angefertigt durch:

Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dipl. Ing. Walter Simon  
Am Henschelberg 26  
74821 Mosbach