

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Einbeziehungssatzung „Mußnauenweg“ der Gemeinde Wald nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Rechtsgrundlage und Geltungsbereich

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg und § 74 LBO erlässt die Gemeinde Wald folgende Einbeziehungssatzung.

Die Satzung gilt für das Gebiet am Mußnauenweg, bestehend aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Wald:

- Flst.-Nr. 60/4
- Flst.-Nr. 60/6

Der räumliche Geltungsbereich umfasst:

- das Flurstück 60/6 (vollständig)
- den nördlichen Teil des Flurstücks 60/4 (Gemarkung Sentenhardt)

mit einer Gesamtfläche von ca. 3.442 m²

§ 2 Einbeziehung in den Innenbereich

Die genannten Teilflächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sentenhardt einbezogen.

Für alle Vorhaben im Satzungsgebiet gilt zukünftig § 34 BauGB (Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich).

§ 3 Planerische Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen des Lageplanes M 1:500 und M 1:1.500.

§ 4 Textliche Festsetzungen

(1) Bebaubarkeit

Es gelten die Regelungen des § 34 BauGB.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

(2) Anbauverpflichtung / Stellplätze

- Pflanzung mindestens eines Laubbaumes pro Baugrundstück.
- Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- Zufahrt ausschließlich über den Mußnauenweg.

(3) Zahl der Vollgeschosse / Dachform

- Maximal zwei Vollgeschosse
- Nur Satteldach zulässig
- Dachneigung 28°–45°
→ vgl. textliche Festsetzungen Seite 12

(4) Nebengebäude

- Carports max. 6 × 9 m
- Nebengebäude max. 45 m³ je Wohneinheit

(5) Pflanzgebote

Es sind je Grundstück mindestens folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume (mind. Halbstandard 150–200 cm): Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Salweide, etc. (vgl. Tabelle Seite 13).

Sträucher: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Liguster, Heckenrose etc. (Seite 13)

Mindestens 70 % der Pflanzen müssen heimische Arten sein.

(6) Materialvorgaben

- Keine blanken Metalloberflächen
- Keine Pestizide
- Dachmaterialien nicht glänzend
→ vgl. Seite 14–15

(7) Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder gedrosselt abzuleiten. Retentionsflächen entlang Mußnauenweg sind einzuhalten.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

§ 5 Erschließung und Verkehr

- (1) Die Erschließung erfolgt über den Mußnauenweg von der Römerstraße aus.
- (2) Die Zufahrt aus Richtung Auenbachstraße bleibt weiterhin möglich; der Weg
- (2) behält seinen Charakter als Anliegerstraße.
- (3) Die Gemeinde stellt klar, dass:
 - Der Weg trotz Mehrverkehrs weiterhin für Fußgänger nutzbar bleibt.
 - Aufgrund der geringen Straßenbreite keine Einbahnregelung geplant ist.
 - Begegnungsverkehr nach den Rückmeldungen der Anlieger gewünscht wird.
- (4) Die Gemeinde wird sich mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung setzen, um eine mögliche Verkehrsberuhigung im Bereich des Mußnauenwegs zu prüfen.
- (5) Die Mindestanforderung an die Löschwasserversorgung beträgt 48 m³/h bei 2,0 bar über 2 Stunden.

§ 6 Hinweise

a) Landwirtschaft

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Nutzung sind zu dulden.

b) Abfallentsorgung

Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitstellen.

c) Bodenfunde

Bei archäologischen Funden ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gelten die Einbeziehungsatzung und die örtliche Bauvorschriftensatzung, sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung bzw. der örtlichen Bauvorschriften-satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Wald, den 09.12.2025

Joachim

(Bürgermeister)

