Informationen zum Baugebiet Zwetschgenrain

Gemeinde Dörzbach
Claudia Konrad
Tel.: 07937/9119-12
Fax: 07937/9119-20
Mail: claudia.konrad@doerzbach.de
www.doerzbach.de

„Die kleine Gemeinde“ hat durchaus städtischen Charakter und präsentiert sich als zentraler Ort im Mittleren Jagsttal. Dörzbach mit den Ortsteilen Hohebach, Laibach und Meßbach zählt 2.500 Einwohner. Sympathisch, traditionsreich und naturnah ist die Gemeinde als attraktiver Wohnbaustandort mit vielen Kultur- und Freizeitangeboten.

Familienfreundlich sind wir deshalb, weil der Gemeinderat eine Ermäßigung beim Kauf von Bauplätzen beschlossen hat. Diese Ermäßigung gilt für Interessenten mit Kindern und beträgt pro Kind 2 Euro/qm. Das Angebot gilt in allen Teilorten.

In den Kindergärten Dörzbach und Hohebach gibt es alle Betreuungsformen und in der Grundschule ist eine verlässliche Ganztagesbetreuung möglich. Im Storchennest Dörzbach und bei den Piepmätzen in Hohebach sind die Kleinsten von 0-3 Jahren bestens aufgehoben.

Das Baugebiet Zwetschgenrain befindet sich unterhalb des Neubaugebiets Urenberg II und oberhalb des Seniorendorfes. Unser letzter Bauplatz am Zwetschgenrain bietet Ihnen sowohl eine ruhige Lage, als auch kurze Wege in die Ortsmitte und zur B19.

Derzeit sind 2 Bauplätze erschlossen. Ein Bauplatz ist noch frei.

Der Preis pro m² beträgt 73 Euro.

Der Bauplatz hat eine Größe von 944 m². Hinzu kommt eine Grünfläche von 134 m².

Ergänzungssatzung `Zwetschgenrain´

Ortsteil Dörzbach
Gemeinde Dörzbach
Hohenlohekreis
Stand: 22. September 2015

Legende:

	Geltungsbereich der Satzung
WA	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
• • • •	Umgrenzung Pflanzgebot; Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt einheimischer Laub- und Obstbäumen, Sträuchern sowie Pflege der extensiven Wiese
pfg 1	Pflanzgebot für Ergänzungspflanzungen hochstämmiger Obstbäume und Pflege der extensiven Wiese
pfg 2	Pflanzgebot für Pflege und Erhalt der extensiven Wiese sowie die Anlage von Biotopbausteinen (Steinhaufen, Reisig- und/oder Totholzhaufen)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Pflanzgeboten unzulässig.

	Flora-Fauna-Habitat-Flächen
	Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
	empfohlene Bauplatzaufteilung

Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte Juli 2014

Übersichtskarte

Satzung

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dörzbach (Ergänzungssatzung „Zwetschgenrain“)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweils gültigen Änderungen i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) mit den jeweils gültigen Änderungen hat der Gemeinderat folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Die im von der Klärle GmbH in Weikersheim gefertigten Lageplan vom 22.09.2015 im Maßstab 1:1000 dargestellten Außenbereichsgrundstücke und Außenbereichsteilgrundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Dörzbach einbezogen.

§ 2
Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Dörzbach wird somit um folgendes Außenbereichsgrundstück ergänzt:
Grundstück Flst. Nr. 5723.

Die folgenden Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich mit Teilflächen im Außenbereich. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Dörzbach wird somit darüber hinaus um die, im Lageplan vom 19.05.2015 dargestellten, im Außenbereich gelegenen Teilflächen dieser Grundstücke ergänzt:
Flst. Nr. 5718-Teil, 5720/1-Teil und 5721-Teil.

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem von der Klärle GmbH in Weikersheim gefertigten Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 22.09.2015. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4
Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der in § 2 genannten Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. **Art der baulichen Nutzung:**
   Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 mit den jeweils gültigen Änderungen

2. **Pflanzgebot nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:**
   Die im vorgenannten Lageplan vom 22.09.2015 als Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche stellt die Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt einheimischer Laub- und Obstbäumen, Sträuchern sowie Pflege der extensiven Wiesen, dar. Abgrabung und Aufschüttungen sind in den Pflanzgeboten unzulässig.

Pfg 1: Pflanzgebot für Ergänzungspflanzungen hochstämmiger Obstbäume und Pflege der extensiven Wiese
Pfg 2: Pflanzgebot für Pflege und Erhalt der extensiven Wiese sowie die Anlage von Biotopbausteinen (Steinhaufen, Reisig- und/oder Totholzhaufen)

§ 5
Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind im Umfang von 5 m³ Biotopbausteine (Steinhaufen, Reisig- und/oder Totholzhaufen) anzulegen und dadurch Ersatzhabitate für Reptilien zu schaffen. Weiterhin sind innerhalb der Baufelder unattraktive Bedingungen für Reptilien zu schaffen. Dies kann entweder durch die Auslage von Folie erfolgen, oder durch regelmäßiges Mähen der Fläche (jede 1-2 Wochen). Das Gras ist extrem kurz und sauber (keine Steine, Holz usw.) zu halten, damit keine Versteckmöglichkeiten für Reptilien bestehen.

Stützmauern sind als Trockenmauern zu gestalten.

Für die verlorengehenden Höhlenquartiere der Vogelarten der Vorwarnliste (Gartenrotschwanz, Feldsperling) sind im und im Umfeld des Plangebietes mehrere geeignete Nistkästen aufzuhängen.

Fledermausboxen sind anzubringen, um verlorengehende potentielle Quartiere für Fledermäuse zu kompensieren.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bauplatz 5721/2 **Baugebiet Zwetschgenrain**

Grundstücksfläche: Flst. 5721/2 944 m²

Kaufpreis: 90,-- Euro pro Quadratmeter

Grünfläche: 134 m²

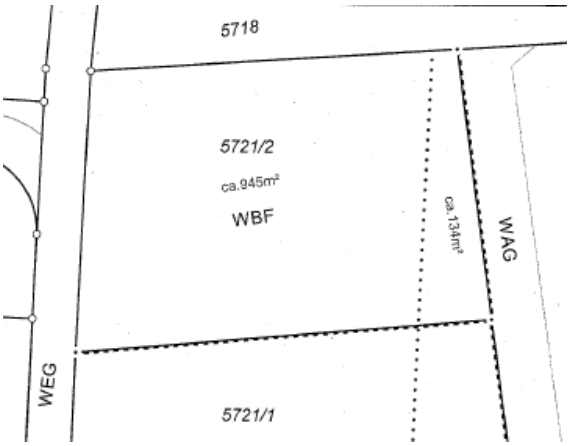
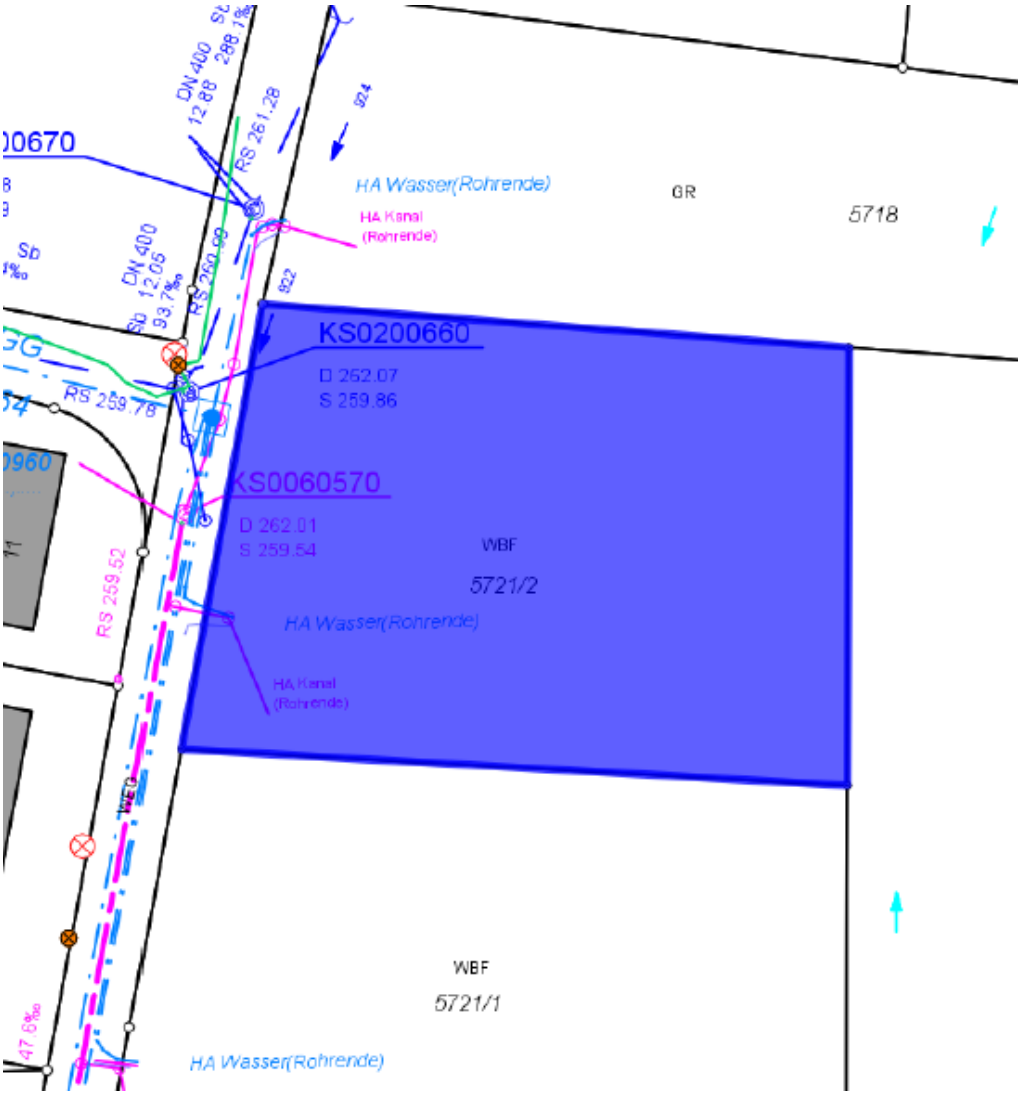
Kaufpreis: 1,-- Euro pro Quadratmeter

<u>Kostenzusammenstellung:</u>

Bauplatz: 84.960,-- Euro

Grünfläche: <u>134,-- Euro</u>

Gesamtpreis: **85.094,-- Euro**



Wasser- und Kanalplan des Grundstücks