

### **Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S 2808).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

### **Allgemeine Hinweise:**

Die Darstellung der Baukörper ist unverbindlich, sie soll Orientierungshilfe sein, um die Gestaltungsabsicht in diesem Bereich deutlich zu machen.

Die Darstellung der geplanten Bauplatzgrenzen ist unverbindlich, die eingetragenen Grundstücksflächen sind überschlägig berechnet.

Maßgebend ist der amtliche Vermessungsplan vom November 2016.

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- (1) Wohngebäude
- (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausdrücklich nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

- 1.2.1 Festlegung der Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)  
entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone)

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,4 bedeutet:

Die maximal überbaubare Fläche ist 0,4 x die Grundstücksfläche

- 1.2.2 Festlegung der Geschoßflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)  
(entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone)

GFZ = Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO)

GFZ 0,8 bedeutet:

Die maximale Geschoßfläche ist 0,8 x die Grundstücksfläche

- 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)  
(siehe Planeinschrieb)  
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Gebiet WA Teilbereich 1 II

Gebiet WA Teilbereich 2 II

Gebiet WA Teilbereich 3 II (zwingend, siehe Nutzungsschablone)

## 1.2.4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gebiet WA Teilbereich 1	2 Wohnungen / Gesamtgebäude
Gebiet WA Teilbereich 2	2 Wohnungen / Gebäudeteil
Gebiet WA Teilbereich 3	12 Wohnungen / Gebäudeteil

## 1.2.5 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhen und Wandhöhen dürfen nicht mehr als die unten stehenden Maße über der Erdgeschosfußbodenhöhe der Gebäude (EFH) liegen.

je nach Eintragung im zeichnerischen Teil:

	Gebäudehöhe max.	Wandhöhe min.	Wandhöhe max.
Gebiet WA Teilbereich 1	9.00 m	4.00 m	6.50 m
Gebiet WA Teilbereich 2	9.00 m	4.00 m	6.50 m
Gebiet WA Teilbereich 3	11.00 m		

Die Gebäudehöhen werden zwischen EFH und dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

Die Wandhöhen werden zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

## 1.2.6 Bezugshöhe (§9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen. Die Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgesetzten Bezugshöhe nicht abweichen.

## 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone)

o = offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)  
entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

#### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.  
Die Firstrichtung gibt demnach die Hauptausrichtung des Gebäudes an.

#### **1.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Verkehrsflächen sind in Bezug auf Einteilung unverbindlich. (siehe Einzeichnung im Plan)

Zu den Kreisstraßen K2503 und K2504 besteht eine Anbauverbotszone von 15 m. (siehe Einzeichnung im Plan)

#### **1.7 Bereich mit Zu- und Ausfahrtsverbote**

(siehe Planeinschrieb)

Entlang der K 2503 und K 2504 sind an der Grenze des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Häuslesbühl“ an den gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen.

#### **1.8 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster sowie in den in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in unmittelbarem Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig.  
Im Gebiet WA Teilbereich 3 (Geschosswohnungsbau) ist pro Gebäude eine Tiefgarage vorzusehen. Je Wohneinheit ist min. ein Tiefgaragenstellplatz zu errichten.

#### **1.9 Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

## 1.10 Grünordnung

### 1.10.1 Öffentliche Grünflächen

- Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Laub- oder Obstbaumhochstämme zu ersetzen.
- Der Baum- und Gehölzbestand ist wie durch die Planzeichnung festgesetzt zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
- Das Rückhaltebecken ist als Wiesenmulde naturnah zu gestalten und mit wechselnden Böschungsneigungen auszubilden. Die öffentliche Grünfläche ist mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr). Die Randbereiche sind durch Laub- oder Obstbaumhochstämme zu bepflanzen.
- Der Spielplatz im Nordosten ist naturnah zu gestalten und durch dichte Heckenpflanzungen nach Norden abzuschirmen.
- Je 200 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche ist je ein Laub- oder Obstbaumhochstamm einzeln oder in Baumgruppen zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.

### 1.10.2 Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum

- Laubbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze (siehe Planzeichnung) sind als einseitige oder doppelte, versetzte Baumreihe anzupflanzen. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschnitten.
- Die Bepflanzung von Baumscheiben ist als flächendeckende Bepflanzung mit Stauden oder Kleingehölzen auszuführen und durch Pflegeschnitt zu unterhalten.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebiets auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch die Gemeinde Satteldorf durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.

### 1.10.3 Pflanzbindungen und Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

- Pro privatem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
- An den der Kreisstraße 2503 und 2504 zugewandten privaten Grundstücksgrenzen werden durch die Gemeinde geschnittene Hecken gepflanzt. Diese sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten.
- Im Wohngebiet WA3 ist je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm in Baumgruppe, -reihen oder Einzelstellung anzupflanzen.
- Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

### 1.10.4 Pflanzenverwendung

- Artenwahl: Es sind heimische standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze und standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Zur Verwendung empfohlene Arten sind in den textlichen Hinweisen genannt.

Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaum, Hochstamm 3xv, Stammumfang 16-18 cm (Einzelpflanzung, Straßenraum)
- Laubbaum, Hochstamm 3xv, Stammumfang 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
- Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
- Sträucher, verplanter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

### Textliche Hinweise

Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Nachbarrechts Baden-Württemberg.

### Bodenfunde (Art. 8 und Art. 9 DSchG)

Bei Durchführung der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchutzG nicht einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### Leitungen

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“)

### Baum- und Vegetationsschutz

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.

### Dokumentationspflicht

Die Gemeinde dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung von Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatschG).

Schutz von Fauna und Flora bei bauvorbereitenden Maßnahmen und Gehölzrodungen

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde frist- und fachgerecht umzusetzen.

- Baustelleneinrichtung, Lagerflächen und der Baubetrieb sind auf die geplanten Bau- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zu beschränken.
- Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 BW NatSchG).
- Die Räumung von Vegetationsflächen im Baufeld ist außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern, d.h. in der Zeit von Ende Juli/Anfang August bis Mitte/Ende April durchzuführen. Andernfalls ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Hinweise zur Pflanzenverwendung:

Für die Bepflanzung wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen, bspw.:

Im öffentlichen Straßenraum:

Hauptachse:

Tilia cordata "Greenspire" (Kegellinde)

Acer platanoides "Columnare" (Säulen-Spitzahorn)

Carpinus betulus "Fastigiata" Säulen-Hainbuche

Erschließungsstraße:

Pyrus x calleriana Chanticleer (Stadtbirne)

Prunus "Accolade" (Kirsche "Accolade")

Acer campestre in Sorten (Feldahorn)

Verkehrsberuhigte Bereiche mit Stellplätzen:

Juglans regia (Walnuss)

Aesculus x carnea "Briotii" (Rotblühende Kastanie)

Für geschnittene Hecken an der Grundstücksgrenze gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 1.10.3:

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Weitere Bepflanzung:

Birke

Betula pendula

Feldahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Spitzahorn

Acer platanoides

Steileiche

Quercus robur

Traubeneiche

Quercus petraea

Traubenkirsche

Prunus padus

Vogelkirsche

Prunus avium

Walnuss

Juglans regia

Wildbirne

Pyrus communis

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Obstbaumhochstämme; bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten als Hochstämme, z.B.:

Berner Rosenapfel, Brettacher, Bohnapfel, Gewürzluiken, Gravensteiner, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Graham's Jubiläumsapfel, „Jakob Fischer, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Klarapfel, Landsberger Renette, Öhringer Blutstreifling, Rheinischer Krummstiel, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Schlüpfer, Salemer Kloster, Schweizer Glockenapfel, Teuringer Winterrambour, Taffetapfel, Wettringer Taubenapfel, Zabergäu Renette  
Detaillierte Angaben über Standortansprüche, Wuchsform, Ertrag und weitere Sorten sind der Liste "Apfelsorten für den Streuobstbau" des Landratsamtes Schwäbisch Hall zu entnehmen.

Auf die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie beispielsweise die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen.  
Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum eine Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> (gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ – aktuelle Ausgabe) herzustellen.



## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenseiten der Gebäude sind feinkörnig zu verputzen, auch Holzverkleidungen sind zulässig. Glänzende und spiegelnde Wandverkleidungen bspw. aus Kunststoff, Metall oder Keramik sind nicht zulässig. Zulässig sind nur matt gestaltete Fassadenflächen. Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

### **2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

WA Teilbereich 1 und 2 (Einfamilienhäuser, Doppel- und Kettenhäuser):

SD=Satteldach mit 20° bis 28° Dachneigung.

WD= Walmdach mit 20° bis 28° Dachneigung.

Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

vPD=versetztes Pultdach mit 20° bis 28° Dachneigung.

WA Teilbereich 3 (Geschosswohnungsbau):

SD=Satteldach mit 20° bis 28° Dachneigung.

PD= Pultdach bis 12° Dachneigung.

FD 0° bis 12° Dachneigung.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Dachdeckungen mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen in matten Rot-, Rotbraun-, Braun- und Grautönen, nicht dunkler als RAL 7015 schiefergrau, zulässig. Unzulässig sind schwarze, grüne, blaue oder gelbe Dachdeckungen.

Bei versetzten Pultdächern darf das Versatzmaß von 1,8 m nicht überschritten werden. Der Versatz wird gemessen vom höchsten Punkt der niedrigeren Dachfläche bis zum First der höher liegenden Dachfläche.

Bei Garagendächern und Carports sind Flachdächer zugelassen, diese müssen extensiv begrünt werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zugelassen, sie dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Dachneigung angepasst werden. Dies gilt auch für Garagendächer.

### **2.3 Dachaufbauten und Nebendächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgauben sind nicht zulässig.

Untergeordnete Nebendächer (Quergiebel) sind zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

Abstand zum First:	min. 1,0 m
Gesamtbreite von Quergiebeln	max. 50 % der Gebäudelänge

## **2.4 Höhenlage und Gebäudehöhen**

Entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil.

## **2.5 Garagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von 5,0 m aufweisen.

Garagen sind entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.

Für die Garagenvorplätze, Stellplätze, privaten Fahrflächen sind offenporige versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenfuge, Drainfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge).

In der Anbauverbotszone zu den Kreisstraßen K2503 und K2504 sind keine Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

## **2.6 Nebenanlagen**

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude (Gartenlaube, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach LBO bis 30 cbm umbauter Raum zugelassen.

In der Anbauverbotszone zu den Kreisstraßen K2503 und K2504 sind keine Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen dürfen nicht näher zur Verkehrsfläche als die gedachte Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

## **2.7 Werbeanlagen und Automaten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Gebiet untersagt.

## **2.8 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Regelungen beziehen sich auf Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin.

Als Einfriedungen sind zulässig:

Es sind nur lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zulässig, Höhe: bis max. 2,00 m.

Außerdem sind Zäune als eingewachsene Maschendraht- oder als senkrechte Holzlattenzäune, Höhe: bis 1,20 m, zugelassen.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind die Grundstücke erforderlichenfalls anzuböschten.

Der Mindestabstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 50 cm. Ausgenommen davon sind Bereiche entlang der Gehwege.

Als Mauern sind zulässig:

Mauern sind nur als notwendige Stützmauern in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise sind notwendige Stützmauern bei Garagenzufahrten entlang der Nachbargrenze als Mauerwinkel-Stützen aus Beton mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Freistehende Mauern sind unzulässig.

Als Sichtschutz ist zulässig:

Sichtschutz mit max. 1,80 m Höhe im Bereich von Terrassen. Als max. Gesamtlänge (unabhängig ob unterbrochen oder durchgängig) sind 8,00 m Länge, als bepflanzter Sichtschutz oder versetzte Gabionen, zulässig.

### **2.9 Niederspannungsleitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m bezogen auf das Bestandsgelände zulässig.

Der Erdaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück einzubringen.

Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

### **2.11 Dachwasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Pufferung des anfallenden Dach- und Oberflächenwasser erfolgt zentral im geplanten Regenrückhaltebecken.

### **2.12 Zahl der Stellplätze**

Abweichend von der LBO § 37 Abs. 1 wird die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

Pro Wohneinheit 2 Stellplätze

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist die Gemeinde/das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat - Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3.2 Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper) bzw. im nördlichen Teil von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.**

#### **3.2 Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Für den Fall, dass wider Erwarten Grundwasser angeschnitten werden sollte, ist folgendes zu beachten: Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das LRA als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt – abzustimmen. Die Antragsunterlagen sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn der Aushubarbeiten Baugrube) einzureichen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Die Wasserhaltung muss bis zur Gewährleistung der Auftriebssicherheit geführt werden.**

- 3.3 Informationen über Baugrund, Baugrundbeschaffenheit und empfohlene Maßnahmen zur Baugründung sind im Geotechnischen Bericht bei der Gemeinde Satteldorf nachzulesen.
- 3.4 Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeigneten Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Rasfahrzeugen befahren werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z.B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebiets ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt – abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb des Baugebiets angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. Einzelfälle sind in jedem Fall vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen.
- 3.3 Das Auffinden von bisher unbekanntem Abfallagerungen muss unverzüglich der Gemeinde angezeigt werden.
- 3.4 Für wassergefährdende Stoffe gelten die allgemeinen Auflagen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdende Stoffe und über Fachbetriebe (VawS).
- 3.5 Für die Nutzung des Zisternenwassers (ausgenommen ist eine Zapfstelle für das Gartengießen) ist bei der Gemeinde ein Antrag auf Befreiung vom Benutzerzwang nach der Wasserversorgungssatzung zu stellen.

#### **4. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

Zeichnerischer Teil (Teil A), M 1:500 vom 23.10.2017, ergänzt am 07.02.2018  
Textteil und Örtliche Bauvorschriften vom 23.10.2017, ergänzt am 10.01.2018

#### **5. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Begründung vom 23.10.2017 mit Anlage 1 Plausibilitätsprüfung

Aufstellung Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften:

Gemeinde Satteldorf  
Satteldorfer Hauptstraße 50  
74589 Satteldorf

Satteldorf, den 23.10.2017  
Ergänzt am 10.01.2018

.....  
Wackler, Bürgermeister

Städtebauliche Bearbeitung:

Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbB  
Weilertor 6  
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 23.10.2017  
Ergänzt am 10.01.2018

Ausgefertigt:

Es wird betätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans / Örtliche Bauvorschriften mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt, und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Satteldorf, den 12.03.2018

.....  
Wackler, Bürgermeister





LAGEPLAN M 1:500

- 5.4 Öffentliche Parkflächen
- 5.4 private Stellplätze
- 6. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
- 6.1 geplante Umspannstation
- 6.2 geplanter Regenrückhaltebehälter
- 7. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 7.1 Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers (NOW)
- 7.2 freizuhaltender Abstand zur NOW-Leitung (beidseitig 6 m)
- 8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 8.1 Grünfläche öffentlich
- 8.2 Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz
- 8.3 Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz
- 8.4 Grünfläche Zweckbestimmung Festplatz
- 8.5 Grünfläche privat
- 9. ANPFLANZEN V. BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)**
- 9.1 Pflanzgebot: Laubbauhochstamm
- 9.2 Pflanzgebot: Laubbauhochstamm (Standort flexibel)
- 9.3 Pflanzgebot: Obstbauhochstamm (Standort flexibel)
- 9.4 Pflanzgebot: Hecke, min. 3-reihig
- 9.5 Pflanzbindung: Laubbauhochstamm
- 9.6 Pflanzbindung: Obstbaumstandort
- 9.7 Pflanzbindung: Hecke, mehrreihig, naturnah
- 9.8 Pflanzbindung: geschichtene Hecke
- 10. ZEICHNERISCHE HINWEISE**
- 10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB
- 10.2 vorgeschlagener Baumstandort gemäß Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen (vgl. Textl. Festsetzungen)
- 10.3 Grünstreifen
- 11. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN**
- 11.1 bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 11.2 Füllschema der Nutzungstabelle
 

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Zweckbestimmung
Gebäudeart	Dachform / Dachneigung
- 11.3 geplante Grundstücksgrenze
- 11.4 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Tiefgaragenanlagen
- 11.5 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 11.6 Ein- und Ausfahrtsverbot
- 12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 12.1 Anbauverbotszone: Abstand den Kreisstraßen K2503 und K2504
- 12.2 NOW-Leitung Bestand
- 12.3 NOW-Leitung Umbauabsicht
- 12.4 Kulturdenkmal gem. § 2 DschG (ehem. Anstaltsgebäude)

**ZEICHNERKLÄRUNG**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)**
- 2.1 z.B. 0.4 max. zulässige Grundfläche bezogen auf das Grundstück
- 2.2 z.B. II Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 Grst/Wdh Gebäude- / Wandhöhe bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 3.1 Einzelhaus
- 3.2 Doppelhaus / Kettendhaus
- 3.3 Geschosswohnbau
- 3.4 nur Garagen zulässig
- 3.5 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche (Baufreier) nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.6 Verbindliche Hauptfrischleitung / Frischleitung für Querbau
- 4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9 (7) BauGB)**
- 4.1 Grenze des Geltungsbereichs (19.44 ha)
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 öffentlicher Geh-/Fuß-/Radweg
- 5.3 Verkehrsflächen, verkehrsbenutzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



**GEMEINDE SATTELDORF  
BEBAUUNGSPLAN "HÄUSLESBÜHL"**

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.09.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	23.09.2016
Frühezeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	15.05.2017 bis 26.05.2017
Frühezeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	17.05.2017 bis 21.06.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	23.10.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.11.2017 bis 20.12.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	15.11.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	19.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten	16.03.2018

**UMFANG DER SATZUNG**

Bestandteil der Satzung ist der Lageplan des Büros Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbH vom 23.10.2017, ergänzt um 07.02.2018 im Maßstab 1:1.000 mit gleichlautendem Titelblatt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass für die Rechtskonformität maßgebende Verlautbarungschriften beachtet wurden.

Ausgefertigt: Bürgermeister Kurt Wackler Satteldorf, Moutzstraße 50 74589 Satteldorf

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Diese Satzung wurde mit der örtlichen Bekanntmachung am 16.03.2018 im Amtsblatt rechtsverbindlich und liegt ab diesem Zeitpunkt im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Bürgermeister Kurt Wackler Satteldorf, Moutzstraße 50 74589 Satteldorf

Städtebauliche Bearbeitung: Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbH Wellertor 6 | 74523 Schwöbisch Hall

Die Planunterlagen entsprechen dem Liegenschaftskataster Stand September 2016. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.