

Gemeinde Satteldorf

Landkreis Schwäbisch Hall

B e r a t u n g s u n t e r l a g e

Reg.Nr.: II-621.41

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 08.10.2018

**TOP 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Höhäcker“ in Gröningen
(„Bürogebäude mit Ausstellungs- und Seminarräumen“)**

a) Feststellung des Planentwurfs

**b) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(Auslegungsbeschluss)**

Die Firma Holzbau Bauer aus Gröningen plant die Erstellung eines Bürogebäudes mit Ausstellungs- und Seminarraum auf den Grundstücken Flst. Nr. 276 und 277, Gemarkung Gröningen, Gewann Hofäcker bzw. Höhäcker. Aufgrund der Lage und der planungsrechtlichen Gegebenheiten ist weder eine Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) noch eine Genehmigung nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) möglich. Mit dem Landratsamt als Baurechtsbehörde wurde frühzeitig besprochen, dass die Umsetzung über einen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen kann. Die notwendigen Planungsarbeiten einschließlich der naturschutzrechtlichen Aufbereitung werden vom Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanung, übernommen. Die Erschließung bzw. die Zufahrt erfolgt über das Betriebsgelände am Brechhausweg. Sowohl Erschließung als auch die Planungskosten sind vom Vorhabenträger, der Firma Holzbau Bauer, zu übernehmen. Bei der Planung ist eine künftige Erweiterung des Gewerbegebiets Gröningen und eine damit verbundene Verlängerung der Rötstraße zu berücksichtigen.

Die Firma Holzbau Bauer hat die Kostenübernahme und die Beachtung der o. g. Vorgaben bereits schriftlich bestätigt. In der vergangenen Gemeinderatssitzung am 10.09.2018 wurde der Durchführung des Verfahrens zugestimmt und der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Mittlerweile wurden die notwendigen Planentwürfe vom Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, erarbeitet. Auf die beigefügten Unterlagen wird verwiesen. Die vollständigen Entwurfsunterlagen können bei der Verwaltung, Herrn Diem, eingesehen werden.

Beschlussempfehlung:

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Textteil, Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öff. Auslegung) nach § 3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Satteldorf, 27.09.2018 / di

Vorhaben-
und Erschließungsplan
"Höhäcker"
Fa. Bauer Holzbau in Gröningen

14.09.2018

Zeichenerklärung (innerhalb des Geltungsbereiches)

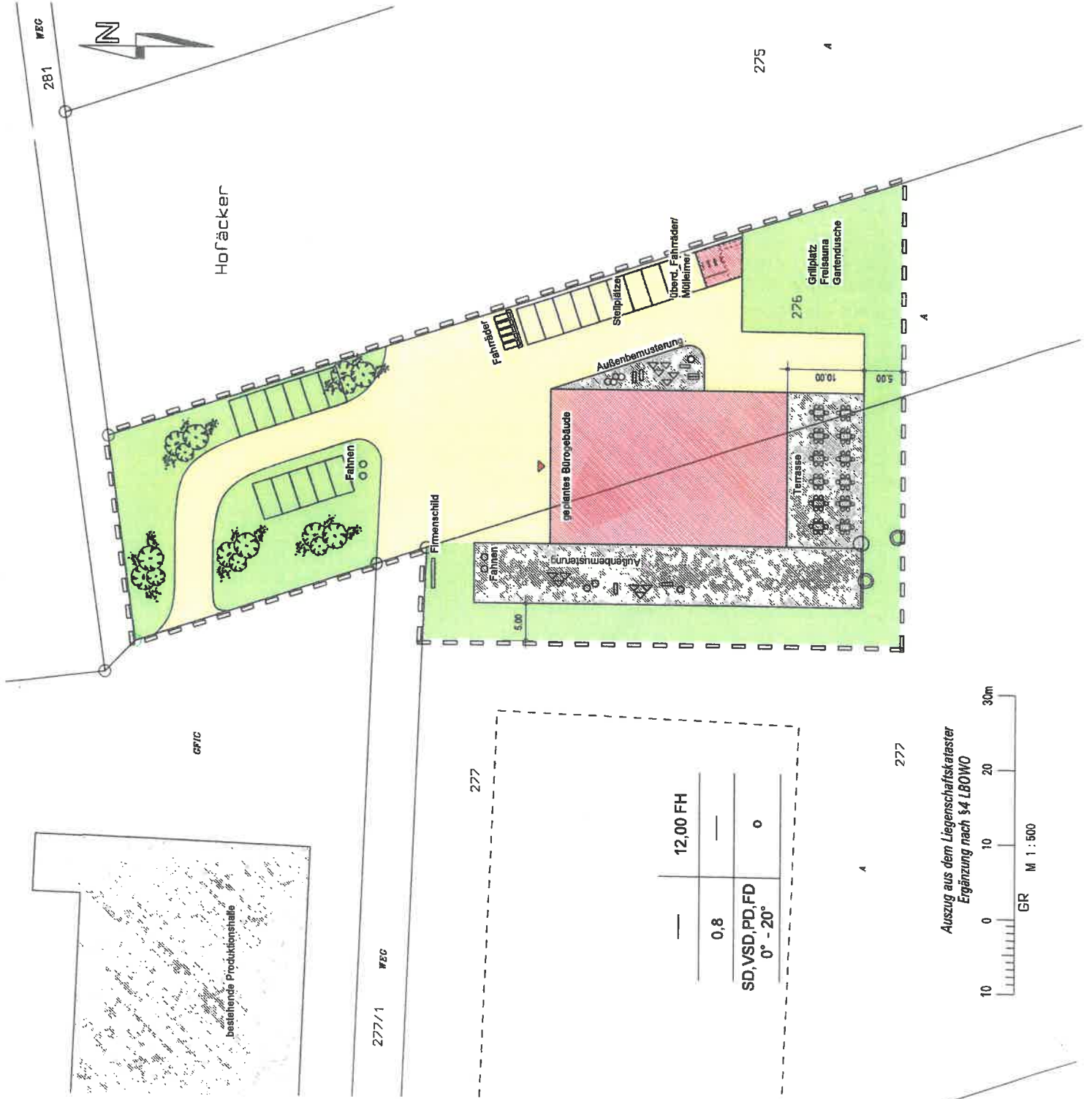
- FH Firsthöhe in m
- 0,8 Grundflächenzahl
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- VSD Versetztes Pultdach
- 0°-20° Dachneigung
- o offene Bauweise

— Grenz des räumlichen Geltungsbereiches

— Bestehende Grundstücksgrenzen

Verkehrsflächen (Fahrbahn)

Private Grünflächen



—	12,00 FH
0,8	—
SD, VSD, PD, FD	o
0° - 20°	o

Dipl.Ing. (FH) Frank Schneider, Architekt
Hofsraße 2,
74532 Ilshofen
Tel. 07904 / 30 74 24

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Ergänzung nach §4 LBOWO

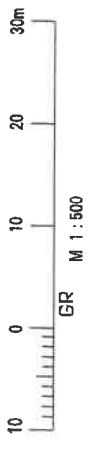




Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

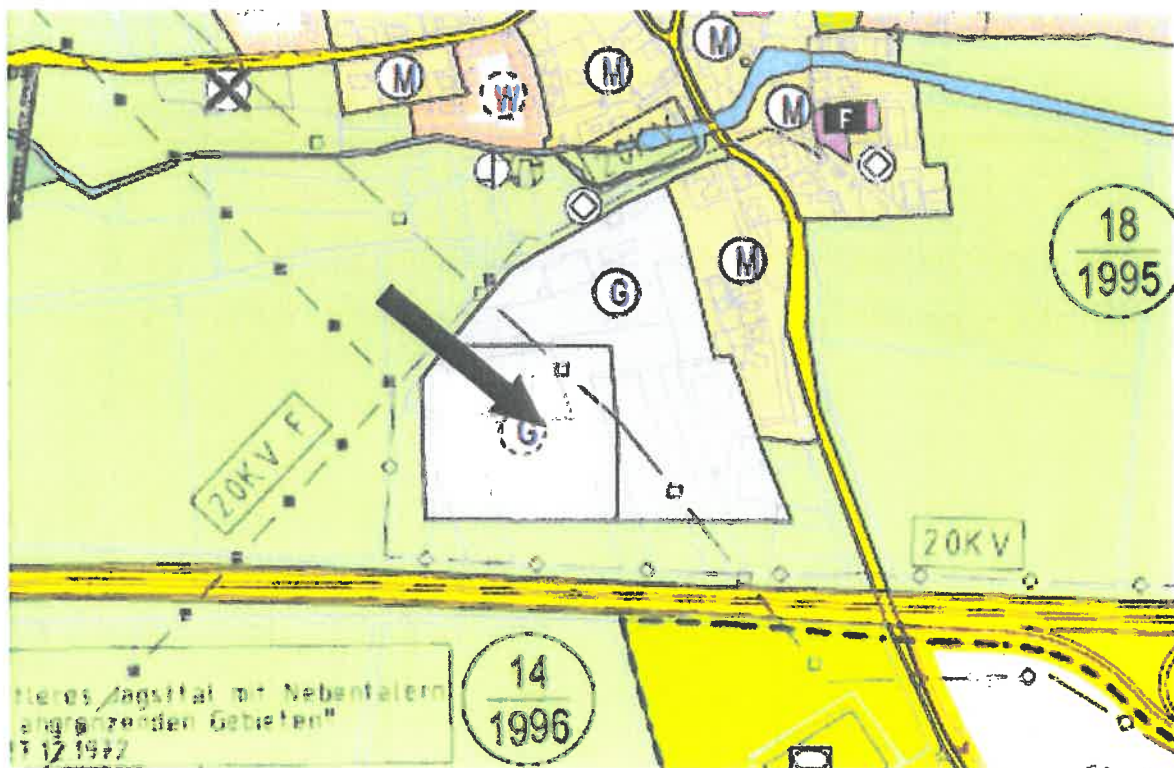


Bild 3: Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, ohne Maßstab

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Höhäcker“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind:

- Bürogebäude (inkl. Sozialbereiche für die Angestellten),
- der Hauptnutzung untergeordnete Nebengebäude und dem Betrieb zugeordnete Nutzungen (z. B. Außenbemusterung).

P.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,0 m. Die maximale Firsthöhe gilt auch als maximale Gebäudehöhe für Flach- und Pultdächer.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der höchsten Stelle des Gebäudes bezogen auf das gewachsene Gelände. Eine Abweichung nach oben ist bis maximal 0,3 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 50 m zulässig.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.7 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es wird eine private Grünfläche gemäß Planeintrag festgesetzt, die entsprechend den Pflanzgeboten umzusetzen ist. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

P.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.8.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes ist auf der Grünfläche eine Baumreihe mit 6 Bäumen (aus Pflanzliste 1 oder der Streuobsthochstammempfehlung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume dürfen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 1

Pyrus communis subsp. caucasica
Acer platanoides „Olmsted“
Acer Campestre „Elsrijk

Kaukasische Birne
Spitz-Ahorn
Feldahorn

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Höhäcker“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringen Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung des Gebäudes einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Dachneigungen sind von 0° bis 20° zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.