

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.: I-621.41

### **Öffentliche Gemeinderatssitzung am 14.09.2020**

- TOP 6:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Im Erb, Satteldorf-Gröningen,  
1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen im vereinfachten  
Verfahren
- a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Feststellung des Planentwurfs
  - c) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
(Auslegungsbeschluss)

Im Jahr 2010 wurde der vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan Im Erb für den dortigen Bereich des Kühofs aufgestellt. Die bisherigen Nutzungsanforderungen waren dadurch umfänglich abgedeckt.

Der Eigentümer hat im Mai des Jahres den Einbau von zwei Wohnungen im bestehenden Gebäude auf Grundstück Flurstück Nr. 339, Im Erb 1, beantragt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25. Mai 2020 diesem Vorhaben zugestimmt und zum Einbau der beiden Wohnungen das Einvernehmen erteilt.

Bei der weiteren Bearbeitung des Bauantrags wurde seitens des Landratsamts Schwäbisch Hall unter Hinweis auf den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die aktuell geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen verlangt, die Nutzung als Wohnraum im Wege der Änderung der bestehenden Bauleitplanung aufzunehmen. Nur auf dieser Grundlage kann für die beiden Wohnungen die baurechtliche Genehmigung erteilt werden.

Aufgrund dessen wird die 1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplans Im Erb dahingehend vorgeschlagen, dass der Textteil entsprechend ergänzt wird. Unter Hinweis auf den beiliegenden Textteil wird vorgeschlagen unter Ziffer A.1 Art der baulichen Nutzung den Nutzungskatalog wie folgt zu ergänzen:  
– zwei Wohnungen im Obergeschoss.

Weitergehende Änderungen sind nicht notwendig. Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1) Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Im Erb, Satteldorf-Gröningen, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
- 2) Dem Entwurf der 1. Änderung mit Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer A.1 wird zugestimmt.
- 3) Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den geltenden Regelungen des Baugesetzbuches wird durchgeführt.

Satteldorf, 03.09.2020

# VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN

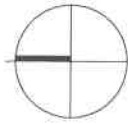
## "IM ERB"

### IN GRÖNINGEN

1:1.000

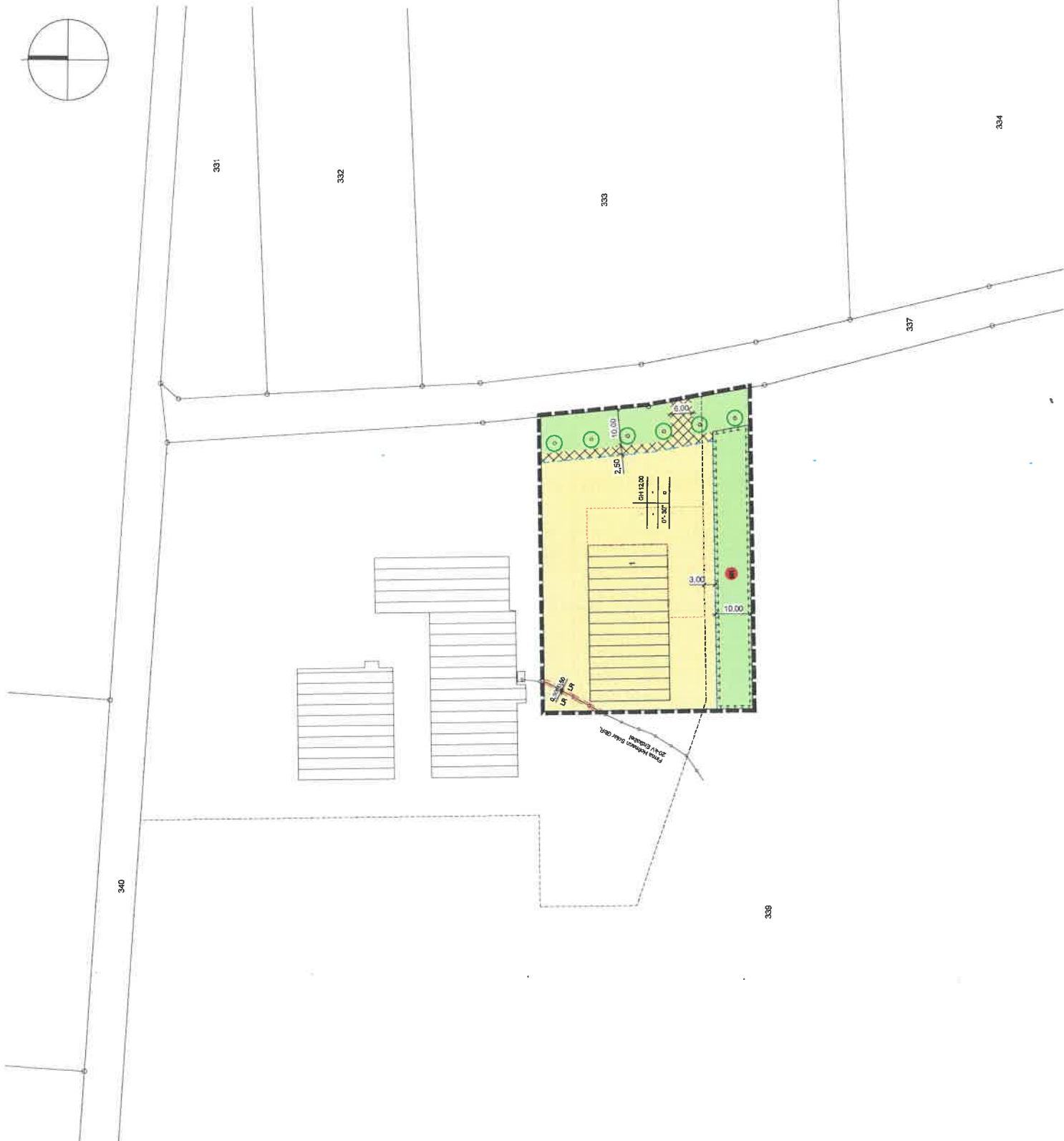
STAND: SATZUNGSBESCHLUSS VOM: 18.10.2010

Datum: 18.10.2010



#### ZEICHENERKLÄRUNG

- GH Gebäudehöhe
- 0° - 30° Zulässige Dachneigung
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare / Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- oberird. Führung von Ver- und Versorgungsleitungen
- unterird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- GR Gehrecht (GR), Fahrrecht (FR), Leitungsrecht (LR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Im Erb“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, die Landesbauordnung (LBO) vom 01.03.2010 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Darüber hinaus können gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplan von § 9 BauGB sowie § 74 LBO Baden-Württemberg abweichende Festsetzungen getroffen werden.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zulässig:

- Anlagen zu Be- und Verarbeitung von Milch- und Molkereiprodukten
- dafür benötigte Nebenanlagen
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung
- Besucher- und Schulungsräume
- Schank- und Speisewirtschaften

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika darf 12,0 m nicht überschreiten.

#### A.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – soweit als Gebäude vorgesehen - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den festgesetzten Grünflächen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.
- Pkw-Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster, Rasengittersteinen) auszuführen.

#### A.4 Bauweise

- Festgesetzt ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit sind Gebäude bis 50 m Länge zulässig.

#### A.5 Leitungsrechte

Die im Plan dargestellte Versorgungsleitung (Strom) ist nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch

welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

## A.6 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

## A.7 Gestaltung von baulichen Anlagen

- Die äußere Gestaltung von Gebäuden soll unauffällig sein. Grell leuchtende und reflektierende Farben bzw. Materialien sind daher unzulässig.
- Es sind alle Dachformen zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 30°.
- Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind allgemein zulässig.

## A.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### M: Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das technisch erforderliche oder aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Streulicht in das Umland ist zu vermeiden. Es sind insekten- bzw. fledermausfreundliche Beleuchtungen (dicht geschlossene Lampenkörper, Leuchtmittel mit gelb/orangen Lichtspektrum) zu verwenden.

### M1:

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als flache Erdböschung auszubilden, Stützmauern oder ähnliche Hangsicherungen sind unzulässig. Die Fläche ist durch die Zugabe von Kalksplitt abzumagern und mit einer kräuterreichen Magerwiese (Kräuteranteil mind. 50%) aus gebietsheimischem Saatgut anzusäen. Die Ansaat kann auch mit Heudrusch von artenreichen Magerwiesen aus der näheren Umgebung erfolgen, sofern sie fachgerecht durchgeführt wird. Die Fläche ist jährlich im Juni und Ende August/Anfang September abzumähen, das Mahdgut ist erst nach dem Antrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist unzulässig.

In der Fläche ist eine Reihe heimischer Laubbäume oder Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen, der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 12-15 m. Eine gezielte Düngung der Bäume ist zulässig.

Weiter sind in der Fläche mindestens drei je 3x1 m große Haufen aus groben Steinen oder Bruchziegeln anzulegen. Ihre Sohle ist ca. 1 m im Gelände einzugraben, ihre Höhe über Gelände ergibt sich aus der lockeren Schüttung des Materials. Alternativ können 1 m hohe und 2 m breite Trockenmauerabschnitte aus kleinformatigen Natursteinen aufgesetzt und mit lockerem Erdmaterial hinterfüllt werden.

## A.9 Pflanzgebote

Gemäß Planeintrag sind Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fremdländische Ziergehölze sowie Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig. Laubbäume sind als Hochstamm mit mindestens 10 cm Stammumfang anzupflanzen, Obstbäume sind als Hochstamm mit mindestens 160 cm Stammhöhe anzupflanzen. Die im Plan eingetragenen Standorte dürfen um bis zu 2,0 m verändert werden.

## A.10 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

- Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. Auf Bestimmungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg wird hingewiesen.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 1,20 m. Werbeanlage über Dach oder Attika sowie in Grünflächen sind unzulässig. Grell leuchtende Neonwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

## **B HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **B.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte 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 DSchG nicht einverstanden ist.

### **B.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

### **B.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

### **B.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

### **B.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.