

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 Gemeinderatsitzung am 22.02.2021

**TOP 6: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bronnholzheimer Straße,
Satteldorf**

a) Feststellung des Planentwurfs

Im Bereich westlich der Bronnholzheimer Straße in Satteldorf ist teilweise ein älterer Gebäudebestand bzw. Leerstand vorhanden. Auf Grund der fehlenden Nutzung bzw. des Zustands ist ein Erhalten dieser Gebäude nicht zielführend bzw. städtebaulich nicht wünschenswert oder notwendig. Zum anderen sind noch Freiflächen da, die sich grundsätzlich für eine Bebauung eignen könnten. Um in diesem innerörtlichen Bereich eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleisten zu können, hat der Gemeinderat am 16.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Folgezeit wurden die Überlegungen zur Erschließung und zur Planung unter Einbeziehung des Ingenieurbüros ibz Ziegler mit dem Kreisplanungsamt entwickelt. Diese Überlegungen wurden auch mit der Eigentümerfamilie abgestimmt und auch die Fragen der Umsetzung besprochen.

Die notwendige artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Der Abbruch der gemeindlichen Gebäude ist ausgeschrieben, vergeben und wird nach der Maßgabe des Artenschutzes noch im Februar dieses Jahres ausgeführt. Die gemeindlichen Flächen werden von der Bronnholzheimer Straße aus erschlossen, für die Bauplätze im Privateigentum wird eine kleine Stichstraße geplant. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen orientieren sich an den Regelungen im Baugebiet „Häuslesbühl“.

Der Beratungsunterlage beigelegt sind der Planteil sowie Textteil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften. Die vollständigen Unterlagen mit Begründung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung können im Vorfeld der Gemeinderatssitzung bei Bedarf bei Herrn Diem auf dem Rathaus eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Bronnholzheimer Straße“ in Satteldorf wird zugestimmt.

b) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Nach den Feststellungsbeschlüssen zu den Entwürfen kann das weitere Verfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Behörden durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung und der örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 3 BauGB öffentlich ausgelegt (Öffentlichkeitsbeteiligung). Parallel hierzu wird die Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB durchgeführt.

11.02.2021/di

BEBAUUNGSPLAN
"BRONNHOLZHEIMER STRASSE"
IN SATTELDOHR 1:500

AUSLEGUNGSBESCHLUSS AM 22.02.2021

29.01.2021



ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)

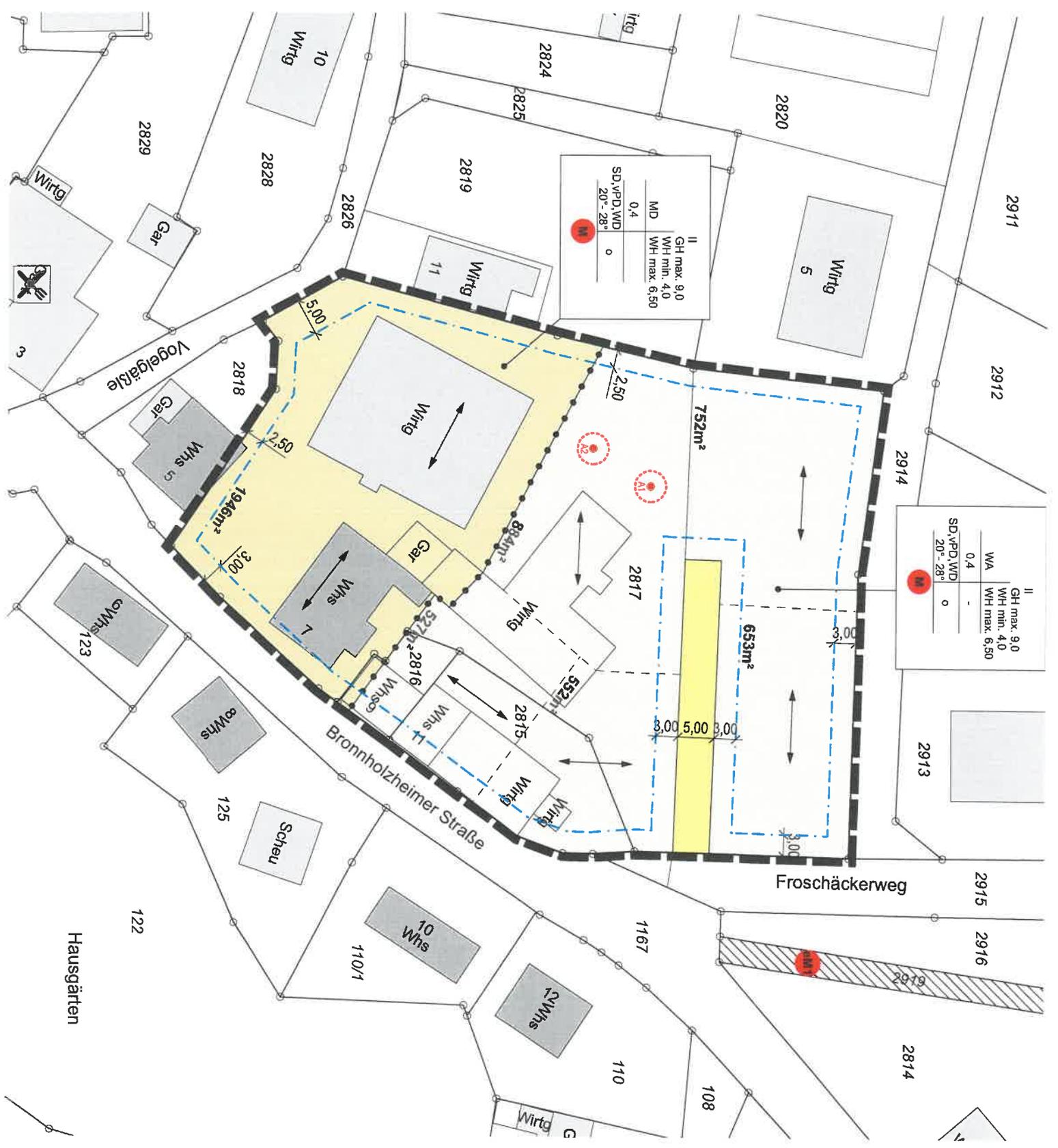
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- GH Gebäudehöhe in m
- WH Wandhöhe in m
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- SD Satteldach
- VPD versetztes Pultdach
- WD Walmdach
- 20° - 28° Zulässige Dachneigung
- o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- private Verkehrsflächen (Fahrbahn) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anbringen von 2 Fledermaus-Spaltkästen
1 Fledermaus-Rundkästen
- Anbringen von 2 Vogelnist-Kästen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

externe CEF-Maßnahme

FOLIASTRICH UND NUTZUNGSSTRICH:

Art der Baufläche	Art der Nutzung
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise

Von: ...



Hausgärten

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Bronnholzheimer Straße**“ 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.

Hinweis: Insofern nicht explizit aufgelistet gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und das Dorfmischgebiet gleichermaßen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

P.1.2 Dorfgebiet (MD)

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Festlegung der Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,4 und im MD von 0,6 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasser-durchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Festlegung der Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist im WA auf 0,8 und im MD auf 1,2 festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze auf 2 festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die First- bzw. Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m.

Die Außenwandhöhe wird zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Sie darf maximal 6,50 m und muss minimal 4,0 m betragen. Sie darf auf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 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 30 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Die Anlage von Flüssiggastanks ist allgemein unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern.

P.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäudeausrichtung der baulichen Anlagen ist im Plan festgelegt.

Die Dachausrichtung der Pultdächer ist nur parallel zur Hauptgebäudeausrichtung zulässig.

P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,00 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf zwei Wohnungen je Einzel- oder Kettenhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Abriss der Gebäude in den Wintermonaten Dezember-Februar.

Sonderregelung bei Abriss außerhalb der vorgegebenen Monate Dezember-Februar:

„Ist ein Abriss in der kalten Jahreszeit nicht möglich, muss ein Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch folgendes Vorgehen vermieden werden: An dem abzureißenden Gebäude sind ein Abrissbagger und starke Lichtstrahler zu platzieren. Ca. 1 Stunde nach Sonnenuntergang müssen dann mit der Baggerschaufel evtl. auch mit Vorschlaghämmern die Mauern, Dachgebälk und Fassaden erschüttert werden, damit noch nicht ausgeflogene Fledermäuse das Gebäude verlassen. Anschließend ist das Gebäude vollständig einzureißen. Um den am Morgen zurückkehrenden Fledermäusen wieder ein Quartier anzubieten, müssen vorab in der Umgebung pro abgerissenem Gebäude zwei Fledermaus-Spaltenkästen aufgehängt werden.“

Beim Abriss der Gebäude außerhalb des Winters muss ein Fledermausspezialist vor Ort sein um den Abriss zu überwachen und um evtl. vorhandene Fledermäuse sichern und versorgen zu können.

Es ist eine Untersuchung der Gebäude nochmals vor dem Abriss notwendig. Werden dabei aktuell besetzte Nester festgestellt, muss der Abriss verschoben werden.“

Baufeldräumung außer dem Abriss der Gebäude ist ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02 zulässig.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

A1: Ersatzlebensstätten für Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 2 Flachkästen sowie 1 Rundkasten für Fledermäuse an den vorhandenen Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Er sollte nach Möglichkeit etwa 3 bis 5 Meter über dem Boden mit einer Südost-Exposition angebracht werden. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein.

Rundkästen sind jährlich über den Winter (zwischen 1. November und 28. Februar) mechanisch (ohne chemische Reinigungsmittel) zu reinigen, z.B. durch Ausbürsten. Nach unten geöffnete Flachkästen erfordern keine Reinigung. Eine jährliche Zustandskontrolle der Kästen hat zu erfolgen. Die Kästen sind bei Verlust in gleicher Bauweise wieder zu ersetzen.

Die Fledermauskästen sind im Winter der Rodung der Gehölze oder Gebäude bis spätestens Ende Februar anzubringen.

Die Standorte sind nach Anbringen zu dokumentieren (Standort per GPS einmessen, Fotodokumentation) und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Ein Monitoring ist durchzuführen (B.9 Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung).

Die restlichen Kästen sind außerhalb des Geltungsbereiches anzubringen (siehe Anhang 1)

A2: Ersatzlebensstätten für Brutvögel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 2 Nistkästen für Brutvögel an den vorhandenen Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Dieser sollten nach Möglichkeit etwa 3 bis 4 Meter über dem Boden auf der wetterabgewandten Baumseite in schattiger bis halbschattiger Lage angebracht werden. Er sollte nicht frei im Wind schwingen können und ggf. nach vorne (Einflugöffnung) geneigt sein, jedoch niemals nach hinten. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein. Der Nistkasten sollte für Nesträuber wie Katzen oder Marder nicht erreichbar sein oder einen integrierten Nesträuberschutz aufweisen (vorgezogenes Einflugloch, z.B. kurzes Kunststoffrohr). Die Einflugöffnung sollte im Optimalfall nach Südosten ausgerichtet sein. Die Nistkästen sind im Herbst zu reinigen.

Die Vogelnistkästen sind im Winter der Rodung der Gehölze oder Gebäude bis spätestens Ende Februar anzubringen.

Eine jährliche Zustandskontrolle der Kästen hat zu erfolgen. Die Kästen sind bei Verlust in gleicher Bauweise wieder zu ersetzen.

Die Standorte sind nach Anbringen zu dokumentieren (Standort per GPS einmessen, Fotodokumentation) und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Ein Monitoring ist durchzuführen (B.9 Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung).

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Bronnholzheimer Straße**“ 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 Gebäudeaußenseiten sind matt zu gestalten und feinkörnig zu verputzen, auch Holzverkleidungen sind zulässig. Jegliche Beeinträchtigung z. B. durch Spiegelungen, Blendwirkungen o.ä. von Wandverkleidungen, bspw. aus Kunststoff, Metall oder Keramik, sind nicht zulässig. Ferner ist die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Materialien für Außenwände unzulässig.

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

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

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.

Doppelhäuser 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. Ferner sind schwarze, grüne, blaue oder gelbe Dachdeckungen unzulässig.

Bei versetzten Pultdächern ist ein Versatzmaß von maximal 1,8 m einzuhalten.

Garagendächern und Carports sind ebenfalls als Flachdächer zugelassen, müssen jedoch extensiv begrünt werden.

PV-Anlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen. Diese dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen montiert werden, sondern sind der Dachneigung anzupassen. Gleiches gilt auch für Garagendächer.

O.3 Dachaufbauten und Nebendächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten 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

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanzpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,2 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 2,0 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

Notwendige Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein bis zu 0,80 m Höhe zu erstellen. In Ausnahmefällen sind notwendige Stützmauern bei Grundstückszufahrten entlang der Nachbargrenze als Betonstützen, ebenfalls in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Unzulässig sind freistehende Mauern.

Als Sichtschutz im Bereich von Terrassen sind Bepflanzungen oder versetzt Gabionen, mit einer Höhe bis 1,80 m und einer Gesamtlänge von max. 6,00 m Länge, zulässig.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m bezogen auf das Bestandsgelände zulässig. Der Erdaushub ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück einzubringen. Die Höhenlage der Nachbargrundstücke muss berücksichtigt werden.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rausengittersteinen oder ähnlichem auszuführen. Alle Garagen und überdachten Stellplätze müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von 5,0 m aufweisen.

O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Gebiet untersagt.

O.9 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.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.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.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.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. 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 Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.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. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.09.2019
Auslegungsbeschluss	am	22.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Satteldorf,
den 22.02.2021

Satteldorf,
den

gez.
Wackler
(Bürgermeister)

.....
Wackler
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.02.2021