

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 13.09.2021

**TOP 2: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Häuslesbühl, Satteldorf,
1. Erweiterung“**

a) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit – Information über das Ergebnis und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Bebauungsplan „Häuslesbühl“ und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften sind am 16.03.2018 in Kraft getreten. Mit der Erschließung des ersten Bauabschnitts wurde parallel hierzu unverzüglich begonnen, der Bauplatzverkauf startete dann im Februar 2019. Aufgrund der sehr guten Nachfrage wurden die Bauplätze in den ersten beiden festgelegten Tranchen auch sehr schnell umgesetzt.

Gemäß dem Ergebnis der gemeindlichen Untersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung wurde für den Ortschaftsbereich Satteldorf als erster Schritt die östliche Erweiterung des Baugebiets Häuslesbühl angegangen. In der Gemeinderatssitzung am 10.11.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren bzw. der Örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Im Februar dieses Jahres legte der Gemeinderat das Grundkonzept für die Erweiterung fest. Die Überlegungen zum Grundkonzept werden in der Sitzung vorgestellt. Diese Überlegungen zum Grundkonzept wurde vom Architekturbüro Kuhn aus Schwäbisch Hall, das bereits den Bebauungsplan „Häuslesbühl“ geplant hat, entwickelt. Mit der Grünplanung einschließlich Umweltbericht und Ausgleichsbilanz wurde das Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, beauftragt.

Auf Grundlage der Festlegung des Grundkonzepts wurden die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt. Nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Satteldorf vom 11. Juni 2021 wurden die Unterlagen zur Einsicht vom 21.06. bis 25.06.2021 öffentlich ausgelegt, parallel hierzu konnte die Einsicht auch über die Homepage der Gemeinde erfolgen. Die Behörden wurden mit Schreiben am vom 09.06.2021 benachrichtigt und Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in der beigefügten Zusammenfassung dargestellt.

Beschlussempfehlung:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und gemäß dem Vorschlag abgewogen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

b) Feststellung der Planentwürfe und Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden (Auslegungsbeschluss)

Die Entwürfe des Bebauungsplanes (Planteil und Grünordnung), des Textteils, der Begründung mit Umweltbericht und Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wurden unter Berücksichtigung des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligungen erarbeitet. Der naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt soweit möglich innerhalb des Plangebiets. Notwendige externe Maßnahmen werden über den Bebauungsplan „Weilersäcker/Schaf buck“ ausgeglichen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und des Textteils sind beigelegt. Die weiteren Unterlagen können bei Bedarf im Vorfeld der Gemeinderatssitzung im Rathaus (Vorzimmer Bürgermeister) eingesehen werden.

Beschlussempfehlung:

Die Entwürfe des Bebauungsplanes (Planteil und Grünordnung), des Textteils, der Begründung mit Umweltbericht und Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise werden festgestellt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt.

17.08.2021/di

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Freiburg 02.07.2021	<p>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 76005 Freiburg i. Br. E-Mail: abteilung0@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/238-3000, Fax: 0761/238-3029</p> <p>Freiburg i. Br., 02.07.21 Durchwahl (0761): 208-3048 Name: Frau Kuschel Adresse/Ebene: 2511 // 2 / 1-06524</p> <p>Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbB Wellertor 6 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Bebauungsplan "Häuslesbühl - 1. Erweiterung", Gemeinde Satteldorf, Lkr. Schwäbisch Hall (TK 25: 6826 Crailsheim)</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Ihr Schreiben vom 09.06.2021</p> <p>Anhörungsfrist 07.07.2021</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	<p>Kenntrithnahme.</p> <p>Kenntrithnahme.</p>

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

2



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>LGRB Az. 25/11 // 21-06524 vom 02.07.21 Seite 3</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementantagreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Albergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotops (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anke Koschel Dipl.-Ing. (FH)</p>	<p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2	Regierungspräsidium Stuttgart 05.07.2021	<div> <div>  <p>Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR</p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart • Postfach 60 07 06 • 70507 Stuttgart</p> <p>Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbH Weintraub 6 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>Versand nur per E-Mail an: e@kuhnarchitekten.com</p> </div> <div> <p>Datum: 06.07.2021 Name: Julia Seyd Durchwahl: 0711 904-12116 Alternativ: RPSH-1434-385/22 (Bitte bei Antwort angeben)</p> </div> </div> <p>— Bebauungsplan "Häuslesbühl 1. Erweiterung" in Satteldorf, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom 09.06.2021</p> <p>Sehr geehrte Frau Kuhn, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>— das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der o.g. Planung folgendemalsten Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Geplant ist die Erweiterung des Wohngebiets „Häuslesbühl“ um 3 ha in östliche Richtung. Es sollen drei Mehrfamilienhäuser mit maximal 12 Wohneinheiten und 27 Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.</p> <p>Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen nicht möglich.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Baulei-pläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend wird hinsichtlich der Erforderlichkeit lediglich auf den Bebauungsplan</p> <div>  <p>Dienstgebäude Postfach 21 • 70505 Stuttgart • Telefon 0711 904-0 • Telefax 0711 904-12090 • 11 800 abteilung@rps.bwl.de • www.rps.baden-wuerttemberg.de • www.serveo-bw.de Häuslesbühl Stuttgart-Vaihingen • Teilungsbereich Teilungsbereich</p> </div>	

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>- 2 -</p> <p>„Häuslesbühl“ verwiesen. Dies ist als Bedarfsnachweis nicht ausreichend. Es empfiehlt sich, den Nachweis des aktuellen Bedarfs für das konkrete Vorhaben orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen und in die Begründung aufzunehmen. Dabei sind insbesondere die bestehenden Flächenpotenziale zu berücksichtigen.</p> <p>Ferner liegt das Plangebiet randlich in einem Regionalen Grünzug gem. PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken. Danach werden zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur insbesondere im Bereich der Entwicklungssachsen, der stärker verdichteten Räume und in Gebieten mit starken Nutzungskonflikten Regionale Grünzüge als Teile eines leistungsfähigen regionalen Freiraumverbundes als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungs-karte im Maßstab 1: 50.000 dargestellt. Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit den im vorgenannten Plansatz festgelegten Belangen hat bislang in der Begründung nicht stattgefunden. Dies ist nachzuholen.</p> <p>Die verdichtete Planung, insbesondere die geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern, wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Die Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit <u>jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter).</p>	<p>Bereits im Zuge der Aufstellung des BPlans „Häuslesbühl“ wurde ein Bedarfsnachweis verfasst, bei dem eindeutig nachgewiesen werden konnte, dass die prognostizierte Einwohnerzahl für 2030 bereits 2017 erreicht war und der damit einhergehende Flächenbedarf größer als angenommen ist. Der Bedarfsnachweis wird im Zuge des Verfahrens „Häuslesbühl 1. Erweiterung“ aktualisiert.</p> <p>Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung hat eine Vorabstimmung mit dem Regionalverband über den Regionalen Grünzug stattgefunden. Im Zuge der Aufstellung des BPlans „Häuslesbühl 1. Erweiterung“ wird die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs, der bislang in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 dargestellt wird, im Maßstab 1:500 konkret definiert und abschließend ausgeformt. Wie im Regionalplan vorgesehen wird der Regionale Grünzug von Siedlungstätigkeit und funktionswidrigen Nutzungen freigehalten und die Nutzung im als Regionalem Grünzug definierten Bereich auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgerichtet.</p> <p>Die Begründung wird um die genannten Aspekte ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>


BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>- 3 -</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Julia Seyd</p>	

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
3	Landratsamt Schwäbisch Hall 08.07.2021	<p> Landratsamt Schwäbisch Hall</p> <p>Landratsamt - Postfach 11 04 83 - 74527 Schwäbisch Hall</p> <p>Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbB Weilerhof 6 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>Nur per E-Mail: e@kuhnarchitekten.com</p> <p>Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ in Satteldorf Auslegungsbeschluss Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Frühzeitigen Beteiligung</p> <p>- Ihre E-Mail vom 09.06.2021</p> <p>Sehr geehrte Frau Kuhn,</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplans „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ in Satteldorf, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die saP ist mittlerweile 5 Jahre alt. Für diese ist daher zumindest eine Plausibilitätskontrolle erforderlich. Aufgrund der umliegenden Gewässer sollte auch das Thema Amphibien darin aufgegriffen werden.</p> <p>Aus fachlicher Sicht ist die Anlage von Blühstreifen der Anlage von Lerchenfenstern vorzuziehen.</p> <p>Im westlichen Teil des geplanten Bebauungsplanes wurden interne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan „Häuslesbühl“ festgesetzt. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist das geltende Planungsrecht (nicht der Realbestand) als Ausgangszustand anzusetzen. Das bereits jetzt errechnete Kompensationsdefizit ist im weiteren Verfahren durch externe Maßnahmen auszugleichen.</p> <p>Spezialkasse Schwäbisch Hall-Quellheim BLZ: 622 600 30 - Konto Nr. 6 000 028</p> <p>BANK: DE73 6225 0005 0005 0000 29 SWIFT-BIC: SOLDES33HAN</p>	<p>Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt Lena Königstor Geblüde, Karl-Kurz-Strasse 44 74523 Schwäbisch Hall Zentrale Telefon: 07141-755-7913 Fax: 07141-755-67913</p> <p>Öffnungszeiten Montag - Freitag 08:00 - 12:00 Uhr Montag - Mittwoch 13:00 - 15:30 Uhr Donnerstag 13:00 - 17:00 Uhr</p> <p>E-Mail: L.Koenigstor@LRA-SHA.de www.LRA-SHA.de</p> <p>Datum: 08.07.2021 Aktenzeichen: 33.2-621.41</p> <p>Die Habitatstrukturen der Offenlandbrüter haben sich seit der Kartierung im Jahr 2016 durch das Büro Gekoplan nicht verändert. Die umliegenden landwirtschaftlichen Ackerflächen werden weiterhin ackerbaulich bewirtschaftet. Es haben sich seit dem Jahr 2016 randlich keine erheblichen Störungen dieser Flächen ergeben. Somit kann man davon ausgehen, dass die Ergebnisse der damaligen Kartierung auch weiterhin Bestand haben.</p> <p>Die CEF-Maßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgestimmt.</p> <p>Kenntrissnahme</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div> <div>- 2 -</div>  <p>Gullys, Lichtschächte, Lüftungsröhre oder Kallertreppen können Todesfallen für Amphibien, Reptilien und andere Kleintiere darstellen. Durch geeignete Maßnahmen ist daher grundsätzlich sicherzustellen, dass innerhalb des Baugebietes keine Fallenwirkung für Tiere entstehen kann.</p> <p>Untere Baurechtsbehörde: Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die grundsätzliche Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und bedarf daher einer Genehmigung.</p> <p>Es werden aber folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan gemacht:</p> <p>Die Grundstücke mit der Nummer 19,20,106, 43 und 63 haben nur einen sehr kleinen oder gar keinen Zufahrtsbereich zum Grundstück aufgrund Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche oder der öffentlichen Parkplätze.</p> <p>Dies kann im Baugenehmigungsverfahren zu Problemen führen und es ist mit Befreiungsentträgen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu rechnen. Wir regen deshalb an, die öffentlichen Grünflächen oder die öffentlichen Parkplätze im Bereich dieser Grundstücke etwas zu verringern oder zum Teil entfallen zu lassen und lieber an anderer Stelle noch eine öffentliche Grünfläche und öffentliche Parkplätze vorzusehen.</p> </div>	<p>Kenntrnsnahme.</p> <p>Kenntrnsnahme. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Im Bereich der genannten Grundstücke werden die Zufahrten im weiteren Verfahren eindeutiger definiert und ggf. öffentliche Grün- und Parkflächen verringert.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>- 3 -</p> <p>Für das Grundstück 108, sowie für die Grundstücksreihe 74, 86, 87, 88 ist die Nutzungsschablone nicht eindeutig, da die Baufenster durch das Leitungsrecht bzw. den Fußweg unterbrochen werden. Hier könnte es diesbezüglich zu Unklarheiten kommen, welche Nutzungsschablone gilt. Es wird gebeten, hier eindeutige Vorgaben zu machen.</p> <p>Im Textteil unter Punkt 1.2.1. Festlegung der GRZ wird angeregt die versickerungsfähigen Flächen (z.B.: Pflaster) aus der GRZ Berechnung heraus zu nehmen, um Probleme bei der GRZ Berechnung bei kleinen Grundstücken zu vermeiden.</p> <p>Bezüglich der Festsetzung Nr. 1.2.6 bestehen aus praktischer Sicht und aufgrund der Erfahrungen mit dem Bebauungsplan „Häuslesbühl“ sehr starke Bedenken. Eine zeitnäheliegende Festsetzung der EFH ist erfahrungsgemäß nicht zielführend. Bereits im B-Plan „Häuslesbühl“ gab es diesbezüglich viele Verstöße und Probleme. Es wird daher eindringlich angeregt bezüglich der EFH einen Spielraum zu lassen (z.B. +/- 25cm). Im Falle der Beibehaltung wäre die Anwendbarkeit des Kenntnisgabeverfahrens sehr stark eingeschränkt bzw. erfahrungsgemäß nicht möglich.</p> <p>Zudem möchten wir anmerken, dass im Plan bisher nur die EFH für die Mehrfamilienhausgrundstücke eingetragen ist.</p> <p>Unter der Nr. 1.4 soll festgesetzt werden, dass auch Gebäudeteile das Baufenster nicht überschreiten dürfen. Dies hätte zur Folge, dass z.B. auch ein Vordach das Baufenster nicht überschreiten dürfte. Es wird gebeten, diese Festsetzung nochmal zu überdenken und nur auf das Gebäude zu beschränken. Im Bebauungsplan „Häuslesbühl“ ist für solche Fälle bereits immer eine Befreiung erteilt worden.</p> <p>Nach Punkt 2.5 sind Garagen gemäß dem Hauptgebäude zu gestalten. Diese Art von Festsetzung führt in der praktischen Anwendung immer wieder zu Verwirrungen, da die Hauptgebäude mit Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach ausgeführt werden dürfen, bei Garagen jedoch auch noch zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig sind. Somit wäre im Verfahren eine Flachdachgarage nicht entsprechend dem Hauptgebäude gestaltet und dadurch formell eine Befreiung erforderlich. Hier wird um Klarstellung gebeten, wie die Festsetzung zu verstehen und anzuwenden ist.</p> <p>Hinsichtlich der Punkt 2.10 wird angeregt, die Aufschüttungen und Abgrabungen vom mehr als 1m lediglich verfahrenspflichtig zu machen und nicht generell unzulässig. Je nach gegebener Grundstückssituation können in der Praxis bereits bei einer standardmäßigen Planung Aufschüttungen/Abgrabungen von mehr als 1m erforderlich werden. Durch die Festsetzung mit diesem Wortlaut hätte dies zur Folge, dass den Bauherren so das Kenntnisgabeverfahren verwehrt bleibt.</p> <p><u>Untere Immissionschutzbehörde:</u> Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p>Im Zuge des weiten Verfahrens wird im Plan eindeutig kenntlich gemacht welche Nutzungsschablone in den genannten Grundstücken gilt.</p> <p>Die GRZ Berechnung soll einheitlich, wie im Gebiet „Häuslesbühl“, erfolgen.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, die vorgesehene strikte Regelung zur Einhaltung der festgelegten EFH werden jedoch beibehalten.</p> <p>Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die EFH für alle Grundstücke eingetragen.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, die vorgesehene Festsetzung wird jedoch beibehalten da gem. § 23 (3) BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.</p> <p>Die genannte Festsetzung unter Pkt. 2.5 wird präzisiert: Die Fassaden der Garagen sind in Materialität und Farbgebung gemäß dem Hauptgebäude zu gestalten. Neben den für die Hauptgebäude zulässigen Dachformen sind bei Garagen auch begrünte Flachdächer zulässig.</p> <p>Kenntrnisnahme. Die vorgesehene Regelung soll jedoch einheitlich, wie im Gebiet „Häuslesbühl“, erfolgen.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>- 4 -</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Entwässerung aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p> <p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u> Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.</p> <p>Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionkarte) als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, werden ansonsten keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. eine Erntaat von Restflächen mit Flachlandmähwiese/Magergrasen, Wildblumenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Häcken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB oder § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurskultur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p> <p><u>Untere Forstbehörde:</u> Auf der Fläche des Bebauungsplans ist kein Wald betroffen. Die vorgesehenen Baugrenzen halten den baurechtlich vorgeschriebenen Walddabstand von 30 m gem. § 4 Abs. 3 LBO ein. Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Flurneuordnungs- und Vermessungsbehörde:</u> Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ in Satteldorf (Entwurf vom 10.11.2020), nicht berührt. Es werden hierzu keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Entwässerungsplanung wird rechtzeitig mit dem Bau- und Umweltamt abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für Ausgleichsmaßnahmen werden keine neuen planexternen Flächen in Anspruch genommen. Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes bzw. planextern über den Ausgleichsbebauungsplan „Weilersäcker-Schaf buck“ geregelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>- 5 -</p> <p><u>Untere Straßenbaubehörde:</u> Das o. g. Bebauungsplangebiet liegt an der Außenstrecke der K 2504 bei Satteldorf.</p> <p>Dem Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gemeinde Satteldorf hat als Veranlasserin die Kosten der gesamten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ zu tragen. 2. Die verkehrliche Anbindung der Erweiterung des Baugebiets zu den Kreisstraßen 2503 und 2504 darf ausschließlich über den bestehenden Kreisverkehr K 2503/Bronnholzweiner Straße/Erschließungsstraße Baugebiet „Häuslesbühl“ erfolgen. Aufgrund der Größe des bestehenden Kreisverkehrs und des geringen Verkehrsaufkommens auf der K 2503 ist kein Leistungsfähigkeitsnachweis für die zusätzliche Aufnahme des Verkehrs aus der Baugebietserweiterung erforderlich. 3. Die derzeit im unmittelbaren Bereich der K 2504 vorhandenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungszufahrten müssen geschlossen werden. Die Schließung der Zufahrten inkl. Rückbau von ggf. vorhandenen Verdolungen im Bereich der Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße ist mit der zuständigen Straßenmeisterei abzustimmen. 4. Nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) sind im Abstand von 15 m längs von Kreisstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten keinerlei Hochbauten und bauliche Anlagen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für Einfriedungen (z. B. Zäune) und für verkehrsrechtliche Vorhaben nach § 50 LBO (z. B. Gartenhöfen). Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen. 5. Der Anschluss bzw. die Weiterführung des bestehenden Geh- und Radweges in östliche Richtung entlang der K 2504 ist frühzeitig mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt abzustimmen. Die künftige Bau- und Unterhaltungslast des Geh- und Radweges an der freien Strecke der K 2504 geht auf die Gemeinde über. Auf Grundlage von abgestimmten Detailplänen muss zu gegebener Zeit eine Vereinbarung über die künftige Bau- und Unterhaltungslast zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt abgeschlossen werden. Die Geh- und Radwegquerung über die K 2504 erfolgt bisher über die Querungshilfe am Knotenpunkt K 2503/K 2504. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt weitere Querungsmöglichkeiten geschaffen oder die bestehende Querungshilfe geändert werden muss, trägt die Gemeinde als Veranlasserin die Kosten und führt die erforderlichen Maßnahmen nach Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt durch. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Einfahrten werden nach Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei im Zuge der Erschließungsarbeiten geschlossen. Die Anbauverbotszone ist bereits sowohl im Text- als auch im Planenteil berücksichtigt. Im Textteil wird dies gem. Punkt 4. der Stellungnahme der Unteren Straßenbaubehörde weiter präzisiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>- 6 -</p> <p>6. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der K 2504 und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist durch geeignete bauliche Anlagen zu sammeln und der Kanalisation oder anderweitigen Entwässerungseinrichtungen zuzuführen.</p> <p>7. Bei den Pflanzabständen (Hecken) an den südlichen Grundstücksgrenzen der Bauplätze entlang der K 2504 müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Gleiches gilt für Neupflanzungen von Bäumen zwischen dem Geh- und Radweg und der Kreisstraßenfahrbahn.</p> <p>Für die o. g. Bepflanzung der Grundstücksgrenze mit einer Hecke in der Anbauverbotszone der Kreisstraße muss der Grundstückseigentümer dem Straßenbausträger eine Erklärung vorlegen, in der er das Straßenunterhaltungspersonal von haftungsrechtlichen Ansprüchen freistellt; die durch Schäden an der Hecke im Zuge von Unterhaltungsarbeiten (z.B. Winterdienst, Mäharbeiten, ...) an der Kreisstraße entstehen könnten.</p> <p>8. Flächen oder Bestandteile der Kreisstraße wie z. B. Entwässerungsmulden, Bankette oder Böschungen dürfen nicht für Ausgleichsmaßnahmen u. ä. herangezogen werden.</p> <p>9. Aufgrabungen oder Veränderungen auf landkreiseligen Flächen oder an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgung dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages zwischen dem Leitungseigentümer und dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt vorgenommen werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Kögeler</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Entfernung vom Fahrbahnrand zu Hecke wird mit 6-7 m als ausreichend erachtet. Regelungsmöglichkeiten über Haftungsfragen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.2021 bis 25.06.2021 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Stand 21.07.2021


BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Annegret Kilian 30. Juni 2021 Seite 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). Kontakt: T_NL_SW_PTI_21.Breitband_Neubaugebiete@telekom.de <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom bzw. sind entsprechend dem Baufortschritt der Erschließungsstraße des Neubaugebietes Hausanschlüsse im Bau. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Dieses Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Klaus i.A. Muthmann Klaus Muthmann</p> <p>Digital Telekomnetze von Telekom Deutschland AG Postfach 10 15 53 D-53209 Wesseling Telefon: +49 (0)228 3200-100 Fax: +49 (0)228 3200-101 E-Mail: netze@telekom.de</p> <p>Annegret i.A. Kilian Annegret Kilian</p> <p>Anlages: Lageplan</p>	<p>Von dieser Festsetzung wird abgesehen, da die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breit ausgelegt sind um auch eine Verlegung der Leitungen der Telekom zu ermöglichen.</p> <p>Kenntnisnahme. Benachrichtigung wird rechtzeitig erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TÖB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
5	Regionalverband Heilbronn – Franken 02.07.2021	<div></div> <div>Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wolfbus 17 • 74072 Heilbronn</div> <div>Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbB Weiertor 6 74523 Schwäbisch Hall</div> <div>Datum: 02.07.2021 Bearbeiter: Kraf/Die/FI Az.: 7-2-3-2 Ihr Az.: -</div> <div>Gemeinde Satteldorf, Bebauungsplanverfahren „Häuslesbühl 1. Erweiterung“ Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB</div> <div>Sehr geehrte Damen und Herren,</div> <div>wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und unsere Stellungnahmen vom 22.07.2020 und 12.10.2020 zur informellen Beteiligung am Wohnbauflächenkonzept Satteldorf kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung.</div> <div>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</div> <div>Der Bebauungsplan „Häuslesbühl 1. Erweiterung“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß den Hinweisen der „Plausibilitätsprüfung der Baufächenbedarfsnachweise“ vom 15.02.2017 des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau ist in diesen Fällen ein Bedarfsnachweis zu führen; ein Verweis auf einen älteren Bebauungsplan reicht dafür nicht aus; zumal auch der Begründung zum Bebauungsplan „Häuslesbühl“ kein ausführlicher Nachweis zu entnehmen ist. Gemäß unserer regionsweit einheitlichen Berechnung ergibt sich aktuell für Satteldorf ein relativer Wohnbauflächenbedarf von etwa 7,7 ha bis 2030. Liegen örtliche Besonderheiten vor, die einen darüber hinaus gehenden höheren Bedarf rechtfertigen, sind diese entsprechend darzulegen und zu begründen. Gemäß Plausibilitätsprüfung sind die bestehenden Flächenreserven und das Innenpotential zu ermitteln und in einer Flächenbilanz gegenzurechnen. Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Begründung.</div> <div>Regionalverband Heilbronn-Franken • Korpsestraße 10 • 74072 Heilbronn Tel: (07143) 6210-0 • Fax: (07143) 6210-58 • E-Mail: info@rnfv.de • www.rnfv.de BANK: DE88 5205 0000 0000 0086 79</div>	Bereits im Zuge der Aufstellung des BPlans „Häuslesbühl“ wurde ein Bedarfsnachweis als Anlage zur Begründung verfasst, bei dem eindeutig nachgewiesen werden konnte, dass die prognostizierte Einwohnerzahl für 2030 bereits 2017 erreicht war und der damit einhergehende Flächenbedarf größer als angenommen ist. Der Bedarfsnachweis wird im Zuge des Verfahrens „Häuslesbühl 1. Erweiterung“ aktualisiert.


Bereits im Zuge der Aufstellung des BPlans „Häuslesbühl“ wurde ein Bedarfsnachweis als Anlage zur Begründung verfasst, bei dem eindeutig nachgewiesen werden konnte, dass die prognostizierte Einwohnerzahl für 2030 bereits 2017 erreicht war und der damit einhergehende Flächenbedarf größer als angenommen ist. Der Bedarfsnachweis wird im Zuge des Verfahrens „Häuslesbühl 1. Erweiterung“ aktualisiert.

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TÖB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>2</p> <p>Wir begrüßen, dass mit der geplanten gemischten Bauweise eine vielfältige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ermöglicht wird. Die gemäß Plansatz 2.4.0 Z (5) erforderliche Brutto-wohnbaufläche von 45 EW/ha wird eingehalten.</p> <p>Der östliche Teil der Planung liegt mit etwa 1 ha im gemäß Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug „Raum Crailsheim“. Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen Funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die wichtigsten Funktionen dieses Grünzugs sind Siedlungsgliederung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, siedlungsnaher Erholung, Bodenhaltung und Landwirtschaft. Im Umweltbericht in Kap. B.3 sind teilweise andere Funktionen genannt. Hier ist eine Auseinandersetzung mit den im Textteil des Regionalplans in Tabelle 3 zum Plansatz 3.1.1 genannten Funktionen des Grünzugs „Raum Crailsheim“ erforderlich. Darüber hinaus ist die Lage des Planungsvorhabens im Regionalen Grünzug in der Begründung im Kap. 3 zu behandeln.</p> <p>Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden, da eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Regionalen Grünzug fehlt. Werden die genannten Punkte abgearbeitet, kann, wie in der Stellungnahme zum Informellen Verfahren vom 12.10.2020 beschrieben, eine Ausformung des Regionalen Grünzugs mitgetragen werden. Wir begrüßen die Eingrönung nach Osten hin. Die Planung kann demnach voraussichtlich als endgültige Ausformung des Grünzugs in nördliche und östliche Richtung eingestuft werden. Dabei ist der angrenzende Weg die endgültige Grenze zum Grünzug. Wir bitten darum, die abschließende Ausformung auch in die Unterlagen des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wie in der Versammlung des RVHNF am 26.03.2021 einstimmig beschlossen wurde, regen wir daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.“</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kennntnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Funktionen des Grünzuges entsprechend ergänzt.</p> <p>Abschließende Abgrenzung des Regionalen Grünzugs wird im Planteil erfasst.</p> <p>Die Stellung der Hauptgebäude und die Firstrichtung ist festgesetzt und damit die Orientierung der Dachflächen nach Süden, so dass die optimale Nutzung solarer Energie ermöglicht und gefördert wird. Dachgauben sind nicht zulässig, es ist also mit dem Bau von geeigneten, für die Installation von PV-Anlagen prädestinierten Dachflächen zu rechnen. Auf die Festsetzung einer Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen wird verzichtet, da durch andere Festsetzungen ausreichend Anreize geschaffen werden.</p> <p>Kennntnahme.</p> <p>Kennntnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>3</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab. Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christof Krämer Stellvertreter des Verbandsdirektors</p>	

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
6	Netze NGO 09.06.2021	<p>Netzgesellschaft Ostallgäu/Danauflöss Danauflöss Straße Postfach 1015 · 73479 Ellwangen</p> <p>Kunst-Architekten und Stadtplaner PartGmbH Weltertor 6 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>Ein Unternehmen der ENBW DDR</p> <p>Netze NGO</p> <p>Name: Martin Buhler Bereich: NGO-GA Telefon: (0 77 61) 9336 1431 Telefax: planung@ing-o.com E-Mail: ing-o.com Ihr Zeichen: 09.06.2021 Ihr Schreiben: 17. Juni 2021 Datum: 1/1 Seite:</p> <p>Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB), Bebauungsplan "Häuslesbühl 1. Erweiterung". Gemeinde Satteldorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>danke für die Beteiligung am Bebauungsplan "Häuslesbühl 1. Erweiterung". Sollten Sie eine Stellungnahme in diesem Bereich benötigen, einen Platz für eine Umspannstation, Mögliche Standorte haben wir Ihnen in den beiliegenden Plan eingezeichnet. Bitte weisen Sie uns einen Platz mit einer Breite von 5,5m und einer Tiefe von 4,5m mit Zufahrtsmöglichkeit aus.</p> <p>Bei Berücksichtigung unserer Belange bestehen keine Einwendungen gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Freundliche Grüße Martin Buhler</p> <p>Netzgesellschaft Ostallgäu/Danauflöss Danauflöss GmbH Untere Brühl 2 · 73479 Ellwangen · Telefon (0791) 9336-0 · Telefax (0791) 9336-1115 · www.ng-o.com Bankverbindung: Kreissparkasse Ostallgäu · BIC: KSPK3333 · IBAN: DE 25 16 09 00 00 00 00 00 00 Geschäftsführer: Dr. Kai Testen Sauer Verwalter des Aufschriebs: Frank Reimer Geschäftsführung: Matthias Steiner, Dr. Kai Testen Sauer</p>	<p>Ein Standort für eine Umspannstation mit einer Breite von 5,5m und einer Tiefe von 4,5m mit Zufahrtsmöglichkeit wird ausgewiesen.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
7	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion 28.06.2021	Aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Kennntnisnahme.
8	NOW Wasserversorgung NordOst-Württemberg 23.06.2021	Es werden durch das Vorhaben keine Belange der NOW berührt.	Kennntnisnahme.
9	Industrie- und Handels- kammer Heilbronn-Franken 29.06.2021	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kennntnisnahme.
10	Gemeinde Schnelldorf 17.06.2021	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kennntnisnahme.
11	Terranets BW 14.06.2021	Keine Anlagen der terranets bw GmbH, keine weitere Beteiligung am Verfahren notwendig.	Kennntnisnahme. Es erfolgt keine weitere Beteiligung am Verfahren.
12	Gemeinde Wallhausen 10.06.2021	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kennntnisnahme.
13	Handwerkskammer Heilbronn-Franken 09.06.2021	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kennntnisnahme.

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.21 bis 25.06.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 09.06.2021 bis 07.07.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------	-----------------------------	--------------------

Aufstellung:

Gemeinde Satteldorf
Satteldorfer Hauptstraße 50
74589 Satteldorf

Satteldorf den 21.07.2021

Unterschrift

Bearbeitung:

Kuhn Architekten
Weilertor 6
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 21.07.2021

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Landesbauordnung (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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 Dezember 2020.

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 Geschößflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

(entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone))

GFZ = Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GFZ 0,8 bedeutet:

Die maximale Geschößfläche 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 (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	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 Erdgeschoßfußbodenhöhe 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	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 Erdgeschossfußbodenhöhe (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) Einzelhäuser.

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)

Zur Kreisstraße K2504 besteht eine Anbauverbotszone:

(siehe Planeinschrieb)

Nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) sind im Abstand von 15 m längs von Kreisstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten keinerlei Hochbauten und bauliche Anlagen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für Einfriedungen (z. B. Zäune) und für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO (z. B. Gartenhütten).

1.7 Bereich mit Zu- und Ausfahrtsverbote

(siehe Planeinschrieb)

Entlang der K 2504 sind an der Grenze des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Häuslesbühl 1. Erweiterung“ 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 2 (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 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden verschiedene öffentliche Grünflächen festgesetzt. In den öffentlichen Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Spielplatzflächen, Regenrückhaltebecken sowie Fußwege sind zulässig. Die Pflanzgebote oder Ansaaten sind entsprechend der Festsetzungen durchzuführen.

1.11 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 (gesamter Geltungsbereich)

Baufeldräumung innerhalb des Geltungsbereiches ist ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung (gesamter Geltungsbereich)

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.

M1: Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist als Wiesenmulde naturnah und mit wechselnden Böschungsneigungen zu gestalten. Auf der dargestellten Maßnahmenfläche ist eine artenreiche Magerwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Magerwiese entspricht. Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen und zu erhalten.

M2: Extensive Wiesenflächen mit Obstbäumen

Auf der dargestellten Maßnahmenfläche ist eine artenreiche Magerwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Magerwiese entspricht. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und zu erhalten. Außerdem sind auf der Fläche die festgesetzten Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Einzelpflanzgebote PG 4).

1.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.12.1 Einzelpflanzgebote

PG 1 Bäume innerhalb privater Grundstücke:

Pro privatem Grundstück ist ein standortgerechter kleinkroniger Laub- oder Obstbaumhochstamm pflanzen.

Die Bäume sollten die Pflanzqualität eines Hochstamms, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm 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.

PG 2 Bäume im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser:

Im Wohngebiet WA3 ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

Die Bäume sollten die Pflanzqualität eines Hochstamms, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm 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.

PG 3 Bäume entlang der Straßen:

Entlang der Straßen sind gemäß Planeintrag Laub-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens

16-18 cm 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.

Pflanzliste 1

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 16 - 18 cm:

Haupterschließungsstraße:

Acer platanoides „columnare“ Säulen-Spitzahorn

Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulen-Hainbuche

Tilia cordata „Greenspire“ Kelgellinde

Erschließungsstraße:

Acer campestre in Sorten Feldahorn

Pyrus x calleriana Chanticleer Stadtbirne

Prunus Accolade Kirsch-Accolade

Verkehrsberuhigte Bereiche mit Stellplätzen:

Juglans regia Walnuss

Aesculus x carnea "Briotii" Rotblühende Kastanie

PG 4 Obstbäume:

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 sind gemäß Planeintrag Obstbäume zu pflanzen. Die Obstbäume sollen die Pflanzqualität eines Hochstamms, Stammhöhe 160 - 180 cm und Stammumfang 10 – 12 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

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, Wetttringer Taubenapfel, Zabergäu Renette

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

1.12 .1 Flächenhafte Pflanzgebote

Pfg 1: Feldhecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzten Fläche M2 ist eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Heckenstreifen sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

Pflanzliste 2

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Rainweide

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundsrose

Salix caprea Sal-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

Pfg 2: geschnittene Hecke entlang der Kreisstraße 2504

Entlang des Fußweges an der Kreisstraße K 2504 ist eine geschnittene einreihige Hecke auszuführen. Die Hecke ist mit den Pflanzen der Pflanzliste 3 auszuführen:

Pflanzliste 3

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Die Hecke ist durch die Gemeinde Satteldorf zu pflanzen. Die Grundstückseigentümer haben die Hecke jedoch dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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 (Einfamilienhäuser):

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 2 (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 Photovoltaikelemente 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 straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Stauraum von 5,0 m aufweisen.

Die Fassaden der Garagen sind in Materialität und Farbgebung gemäß dem Hauptgebäude zu gestalten. Neben den für die Hauptgebäude zulässigen Dachformen sind bei Garagen auch begrünte Flachdächer zulässig.

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

In der Anbauverbotszone zur Kreisstraße K2504 sind keine Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

2.6 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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

In der Anbauverbotszone zur Kreisstraße 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 bepflanztter 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 Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. 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 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 Radfahrzeugen 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 unbekannten Abfalllagerungen 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 wassergefährdenden Stoffen 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 03.08.2021
Textteil und Örtliche Bauvorschriften vom 03.08.2021

5. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Begründung vom 03.08.2021

TEXTTEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BEBAUUNGSPLAN „HÄUSLESBÜHL“

Aufstellung Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften:

Gemeinde Satteldorf
Satteldorfer Hauptstraße 50
74589 Satteldorf

Satteldorf, den 03.08.2021

.....
Wackler, Bürgermeister

Städtebauliche Bearbeitung:

Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Weilertor 6
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 03.08.2021

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 xx.xx.2021

.....
Wackler, Bürgermeister