

**LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE BÜHLERZELL**

Bebauungsplan "Schafäcker" 5. Änderung

1

Textteil zum Bebauungsplan "Schafäcker" 5. Änderung

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990, geändert durch Anlage 1 Kap. XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885,1124) sowie durch Art. 3 des Inv-WoBauI G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) in Kraft getreten am 01.05.1993.
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Wasserrechtsvereinfachungs- und Einigungsgesetz vom 16.07.1989 (GBl. S. 442) und Neufassung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 01.01.1999 (GBl. S. 1).
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes haben bisherige planungsrechtliche Festsetzungen für das Plangebiet insofern sie vorliegen keine Gültigkeit mehr.

In Ergänzung der Planeintragungen wird Folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einrichtungen nach § 4 (1) und (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.

Einrichtungen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 sind auch in Ausnahme nicht zulässig.

1.1.2 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) und (2) BauNVO:

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE BÜHLERZELL**

Bebauungsplan "Schafäcker" 5. Änderung

2

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO:

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GFZ und GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein können.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO:

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen: siehe Ziffer 1.1.2.

1.3.2 Bauweise § 22 (2) BauNVO):

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig.

1.3.3 Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 74 (1) Nr. 1 LBO:

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist durch Planeintrag festgesetzt. Abweichungen bis zu 10 ° in jeder Richtung sind zulässig.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB und § 10 LBO:

Die Höhe der baulichen Anlage ist durch die Festsetzung der Firsthöhe auf NN bezogen definiert.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1), (2) und (3) Nr. 2 BauNVO und § 21 a (3) BauNVO:

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB:

In Einzelhäusern dürfen in einem Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen untergebracht werden. Für Doppel- und Reihenhäuser gilt die Regelung sinngemäß, je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

**LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE BÜHLERZELL**

Bebauungsplan "Schafäcker" 5. Änderung

3

1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB:

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB:

Die im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind in ihrer Zweckbestimmung nach Planeintrag entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

1.9.1. Versiegelung:

Die Versiegelung von Oberflächen soll sich auf das Notwendige beschränken. Zugänge und Zufahrten dürfen nicht asphaltiert werden. Für übrige Freiflächen werden wasserdurchlässige Oberflächen wie z. B. Schotter, Schotterasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Holzdielen empfohlen.

1.9.2 Behandlung von Oberflächenwasser:

Regenwasserzisternen sind ausdrücklich zulässig. Die Einleitung von Oberflächenwasser, Schmutzwasser und Dränagen in das öffentliche Kanalnetz regelt die örtliche Satzung.

1.10 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1 a) BauGB:

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Wohnbauflächen des allgemeinen Wohngebietes mit 24 Bauplätzen und den dazugehörigen Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes wird als Minimierungs-/Ausgleichsmaßnahme die Anlegung und Unterhaltung der Grünflächen (Baumreihe) im Norden sowie der Grünfläche im südlichen Bereich (Obstbaumwiese und Feldgehölze) zugeordnet. Die entstehenden Kosten der Ausgleichsmaßnahme sind mit ca. 82,5 % den Bauflächen und mit ca. 17,5 % den Verkehrsflächen in ihrer Entstehung zugeordnet.

1.11 Anpflanzungen und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB und § 74 (1) Nr. 3 LBO:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Freiflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern (§9 LBO).

Bei den Anpflanzungen werden Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste vorgeschlagen.

Die im Planteil eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind durch baubetriebliche Beeinträchtigungen entsprechende

**LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE BÜHLERZELL**

Bebauungsplan "Schafäcker" 5. Änderung

4

Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vorzusehen.

Pflanzliste:

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (Weißbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans Regia</i>	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
und Obstbäume (Hochstamm)	

Sträucher

<i>Clematis vitalba</i>	Gem. Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißendorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißendorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Gem. Schneeball

Bebauungsplan "Schafäcker" 5. Änderung

1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB:

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den, an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von ca. 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich

Diese Satzung regelt die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schafäcker" 4. Änderung in Bühlerzell.

Inhalt der örtlichen Bauvorschriften

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

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtender und reflektierender Farben und Flächen ist nicht zulässig.

Die Dachdeckung soll mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Naturrot bis Rotbraun ausgeführt werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist auch eine Dacheindeckung in Anthrazit zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind an/auf dem Gebäude zulässig.

2.2 Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- oder Fernsehantenne je Gebäude ist unzulässig.

2.3 Dachform und Dachneigung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, in Ausnahmen als Walmdach, Krüppelwalmdach oder als gegenständliches Pultdach auszuführen (vgl. Abb. 4).

Die Dachneigung ist lt. Planeinschrieb im B-Plan auszuführen.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge zulässig (vgl. Abb. 1).

**LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE BÜHLERZELL**

Bebauungsplan "Schafäcker" 5. Änderung

6

Dreiecksgauben dürfen in ihrer Ansichtsfläche 4 m Höhe nicht überschreiten (vgl. Abb. 2).

Dreiecksgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

Quergiebel sind zulässig (vgl. Abb. 3).

Garagen sind, wenn in das Hauptgebäude einbezogen, in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Gebäuden mit Pultdach kann die Garage mit einem einhüftigen Pultdach ausgeführt werden.

Garagen als gemeinsames nachbarschaftliches Grenzbaubewerk sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.4 Garagen und Stellplätze

§ 74 (1) Nr. 1 LBO, § 74 (2) Nr. 2 LBO

Flachdächer sind für Garagen und Carports zulässig, wenn diese begrünt sind. Für untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude sind diese ebenfalls zulässig.

Je Wohneinheit sind 1,5 Garagen oder Stellplätze zu errichten.

Garagenzufahrten sind als Abstandsflächen von Garage zu Verkehrsfläche mit mindestens 5,0 m anzulegen. Diese Garagenvorplätze sind nicht als Stellplätze anzurechnen.

2.5 Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträucher und Hecken ohne Höhenbegrenzung und/oder mit max. 1,0 m hohen Zäunen eingefriedet werden. Nachbarschaftsrechtliche Regelungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

2.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Gebäudehöhen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Firsthöhe der Gebäude bezogen auf NN ist laut Planeinschrieb als Höchstgrenze festgelegt. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen.

2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

**LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE BÜHLERZELL**

Bebauungsplan "Schafäcker" 5. Änderung

7

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Elektro- und Telekommunikationsanschlüsse sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Die genauen Anschlusspunkte für Wasser und Abwasser sind mit der Gemeinde festzulegen. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Weiteres regeln die Satzungen der Gemeinde.

2.9 Regenwasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Hausinterne Regenwasserkreisläufe sind zulässig. Nach den Richtlinien der DVGW sind die Wasserleitungsnetze getrennt auszuführen. Dränagen dürfen an die Ortskanalisation angeschlossen werden; näheres regeln die gemeindlichen Satzungen.

2.10 Vermeidung vom überschüssigem Bodenaushub

§ 74 (3) Nr. 1 LBO

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf dem Baugrundstück wieder verwendet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig.

2.11 Abweichung von den Abstandsflächen

Entgegen den Festsetzungen der Landesbauordnung sind Garagen, die mit dem Giebel an der Nachbargrenze stehen, auch zulässig, wenn die Gesamthöhe von 4,0 m und die mittlere Höhe von 3,0 m überschritten werden.

3.0 HINWEISE

- 3.1** Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens während der Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

- 3.2** Es wird empfohlen, insektenfreundliche Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung zu verwenden.

- 3.3** Mit Inkrafttreten dieser Satzung haben bisherige örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet keine Gültigkeit mehr.

**LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE BÜHLERZELL**

Bebauungsplan "Schafäcker" 5. Änderung

4.0 Weitere Hinweise

4.1 Landwirtschaft

Das Gebiet ist teilweise von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen umgeben. Insofern ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung zu rechnen. Zeitweise Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen z. B. aus Erntearbeiten bzw. Gülleeinbringung sind als landwirtschaftliche Immissionen als ortsbüchlich anzusehen und hinzunehmen.

4.2 Denkmalschutz § 20 DSchG:

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4.3 Geologie:

Es wird angeraten, bei Baumaßnahmen geologische Untersuchungen anzustellen.

4.4 Bauvorhaben:

Auf die Regelungen der Satzung nach § 74 LBO für den Bebauungsplan sei besonders hingewiesen.

AUFGESTELLT:

Bühlerzell,
den

gez.
Rechtenbacher
(Bürgermeister)

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 Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bühlerzell,
den

.....
Rechtenbacher
(Bürgermeister)