



# BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHAFÄCKER, 7. ÄNDERUNG“ IN BÜHLERZELL

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
B.2.1 Maß der baulichen Nutzung	4
B.2.2 Bauweise	4
B.2.3 Zahl der Wohnungen	4
<b>B.3. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
B.3.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung	5
<b>TEXTTEIL</b>	<b>6</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>8</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>11</b>
<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Wohngebiet „Schafäcker“ besteht aus einem Bebauungsplan, der in der Vergangenheit bereits dreimal mittels kleiner Deckblätter geändert worden ist und im Zuge der 4. Änderung im westlichen Teil vollständig durch einen komplett neuen Bebauungsplan überlagert wurde. Dieser Plan wurde ebenfalls schon zweimal geändert. Somit besteht das Wohngebiet aus zwei Bebauungsplänen, die schon mehrfach geändert wurden. Für die vorliegende 7. Änderung sind die 1. bis 3. Änderung nicht wichtig, da diese nur Bereiche betreffen, die im Zuge der 4. Änderung nicht betroffen waren, aber auch aktuell nicht Gegenstand der vorliegenden 7. Änderung sind.

Die Gemeinde Bühlerzell sieht vor, in Teilbereichen der bestehenden Bebauungspläne „Schafäcker“ und „Schafäcker, 6. Änderung“ Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Bisher sind im Bebauungsplan „Schafäcker, 6. Änderung“ keine Mehrfamilienhäuser zulässig, wobei im „Ursprungsbebauungsplan“ „Schafäcker“ die Zahl der Wohnungen nicht begrenzt und somit jegliche Anzahl zulässig war. In der Vergangenheit ist im Bereich des Bebauungsplanes „Schafäcker, 6. Änderung“ ein Einzelhaus mit 4 Wohnungen gebaut worden, was jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wäre. Der Gemeinderat hat sich daher dazu entschieden, Mehrfamilienhäuser zwar zukünftig zuzulassen, diese jedoch dabei auf die unbebauten Grundstücke entlang der Schafäckerstraße zu konzentrieren.

In der ersten Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 17.03. bis zum 18.04.2017 erfolgte, betrafen die Änderungen drei kleinere Teilbereiche, jedoch ohne das schon gebaute Mehrfamilienhaus zu berücksichtigen. Auch war die Begründung nicht eindeutig, was die bisherige Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern im Bereich des alten Bebauungsplanes „Schafäcker“ betraf. Da nun das schon vorhandene Mehrfamilienhaus im Zuge der vorliegenden 7. Änderung aufgenommen werden soll, um die tatsächliche Nutzung auch planungsrechtlich abzusichern, muss der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden.

Da durch die vorliegende 7. Änderung eigentlich zwei Bebauungspläne, die das gesamte Wohngebiet abdecken, betroffen sind, werden die Festsetzungen für die vier Teilbereiche einheitlich gefasst. Die anderen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne gelten unverändert weiter.

### **B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **B.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass wassergebundene Beläge nicht bei der GRZ angerechnet werden.

#### **B.2.2 Bauweise**

Bisher sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es wird eindeutig darauf verwiesen, dass auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

#### **B.2.3 Zahl der Wohnungen**

Bisher sind im Bebauungsplan „Schafäcker, 6. Änderung“ nur Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Wohnungen zulässig. Zukünftig wird für die betroffenen drei Teilbereiche die Beschränkung der Zahl der Wohnungen aufgehoben und damit dem östlichen Teilbereich innerhalb

des Bebauungsplanes „Schafäcker“ gleich gesetzt. Somit können die Grundstücke individuell ausgenutzt werden.

### **B.3. Örtliche Bauvorschriften**

#### **B.3.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

Neben den bisherigen Festsetzungen sind zukünftig Dachneigungen zwischen 25° und 45° zulässig. Garagen dürfen als Flachdächer ausgeführt werden, müssen jedoch mindestens extensiv begrünt werden.

Bühlerzell, im Juni 2017

Rechtenbacher  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Schafäcker, 7. Änderung**“ 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: Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Schafäcker“ und „Schafäcker, 6. Änderung“ gelten, außer den nachfolgend aufgeführten Punkten, unverändert weiter.*

#### P.1 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Flächen angerechnet.

#### P.2 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig. Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls zulässig.

#### P.3 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird keine Zahl der Wohnungen festgesetzt.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum **Bebauungsplan „Schafäcker, 7. Änderung“** 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.

*Hinweis: Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Schafäcker“ und „Schafäcker, 6. Änderung“ gelten, außer den folgend aufgeführten Punkten, unverändert weiter.*

### O.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, in Ausnahme als Walmdach, Krüppelwalmdach oder als gegenständliches Pultdach auszuführen.

Die Dachneigung ist zwischen 25° - 45° zulässig. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

Dreiecksgauben dürfen in ihrer Ansichtsfläche 4,00 m Höhe nicht überschritten werden.

Dreiecksgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

Quergibel sind zulässig.

Garagen sind, wenn in das Hauptgebäude einbezogen, in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Gebäuden mit Pultdach kann die Garage mit einem einhäufigen Pultdach ausgeführt werden. Garagen dürfen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden, müssen jedoch dann mindestens extensiv begrünt werden.

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

## **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.

### **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.

### **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	30.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	09.03.2017
Auslegungsbeschluss	am	30.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	09.03.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 17.03. bis	18.04.2017
Erneuter Auslegungsbeschluss	am	19.06.2017
Erneute Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	22.06.2017
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 30.06. bis	14.07.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	17.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	27.07.2017

**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.

Bühlerzell,  
den 19.06.2017

Bühlerzell,  
den 18.07.2017

**gez.**  
Rechtenbacher  
(Bürgermeister)

.....  
Rechtenbacher  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 19.06.2017