

## Bebauungsplan "Schafäcker" 4. Änderung

---

### Textteil zum Bebauungsplan "Schafäcker" 4. Änderung

#### Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1818).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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-WoBauVG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446, 497) 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).

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.

##### 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.

**Bebauungsplan "Schafäcker" 4. Änderung**

---

**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.

**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, Schotterrasen, 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 23 Bauplätzen und den dazugehörigen Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes wird als Minimierungs-/Ausgleichsmaßnahme die Anlegung und Unterhaltung der Grünflächen (Baumwiese) im Norden sowie der Grünfläche im südlichen Bereich (Obstbaumwiese und Feldgehölze) zugeordnet. Die entstehenden Kosten der Ausgleichsmaßnahme sind mit ca. 82,1 % den Bauflächen und mit ca. 17,9 % 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" 4. Änderung**

---

4

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

**Pflanzliste:**

Bäume

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

Sträucher

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

**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.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen 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. ½ der Gebäudelänge zulässig (vgl. Abb. 1).

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 nicht 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 Grenzbauwerk 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.

**Bebauungsplan "Schafäcker" 4. Änderung**

---

**2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO**

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** Archäologische Bodenfunde sollen dem Landesdenkmalamt, Abteilung archäologische Denkmalpflege gemeldet werden.

**3.2** 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.

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

**LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL  
GEMEINDE BÜHLERZELL**

**Bebauungsplan "Schafäcker" 4. Änderung**

---

8

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

**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 Geruchsmissionen z. B. aus Erntearbeiten bzw. Gülleeinbringung sind als landwirtschaftliche Immissionen als ortsüblich 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:

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 23.10.2006

Bühlerzell,  
den 23.10.2006

gez.  
Rechtenbacher  
(Bürgermeister)




  
Rechtenbacher  
(Bürgermeister)

ABB. 1

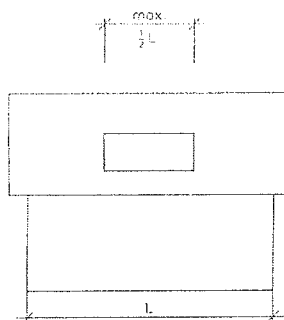
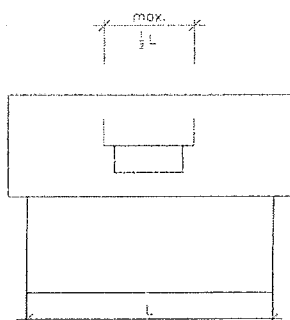


ABB. 2

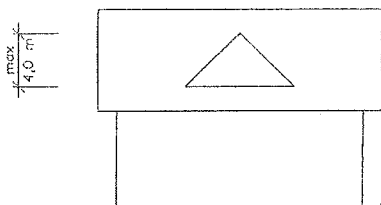


ABB. 3

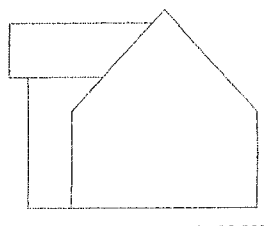
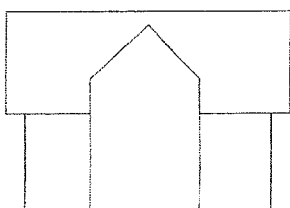


Abb. 4

