

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Fichtenberg

## Begründung zum Bebauungsplan "Hofloch, 1. Änderung" in Fichtenberg

---

### I. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Fichtenberg hat 1971 den Bebauungsplan "Hofäcker" aufgestellt, der vom Landratsamt Backnang am 26. September 1972 genehmigt wurde.

Für den nordwestlich an das Baugebiet "Hofäcker" anschließenden Bereich wird zur Zeit ein Bebauungsplan (Bebauungsplan "Hofäcker II") aufgestellt. Die Erschließung des Baugebietes "Hofäcker II" macht eine Änderung des **Einemündungsradius** im Kreuzungsbereich Lindenstraße/Hoflochstraße notwendig. Der veränderte Einmündungsradius wird im Planteil des Bebauungsplanes "Hofloch, 1. Änderung" eingetragen.

Eine Änderung des BP "Hofloch" ist außerdem erforderlich, um die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Baugesuche der beiden noch nicht überbauten Grundstücke 616/1 und 616/2 zu erfüllen. Dazu wird die **zulässige Dachneigung von 20°- 25° auf 38°- 48°** erhöht, so daß eine Dachgeschoßnutzung möglich wird. Entsprechend ist ein Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig. Zu berücksichtigen ist dabei auch, daß unmittelbar an diese beiden Bauplätze der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofloch II" angrenzt. Bei diesem Bebauungsplan ist davon auszugehen, daß die Dachneigungen ebenfalls auf 38-48° festgelegt werden, um eine Dachgeschoßnutzung zu ermöglichen. Insofern ist auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten die Änderung der Dachneigung unproblematisch.

Außerdem werden die **Gesetzesgrundlagen** aktualisiert, insbesondere wird die Novellierung des **Baugesetzbuches** und der **Landesbauordnung von 1996** berücksichtigt.

Festsetzungen, die erst durch Novellierungen der Gesetzesgrundlagen nach 1972 ermöglicht wurden, wie eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen und eine Stellplatzkennziffer werden angewandt.

Der bisherige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen über Stellplätze. Für neuerrichtete Gebäude werden pro Wohnung **2 Stellplätze** vorgeschrieben. Die Randlage des Erschließungsstiches im Baugebiet "Hofloch" erfordert die Errichtung von 2 Stellplätzen je Wohnung, um das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum und insb. im Bereich der Wendepalte zu vermeiden. Die Festsetzung erfolgt nach LBO.

Ebenso erhält der bisherige Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen. Für die beiden Grundstücke 616/1 und 616/2 wird im Rahmen der Änderung die maximal zulässige Zahl an **Wohnungen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte auf 2 beschränkt** (zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofloch" siehe S. 2).

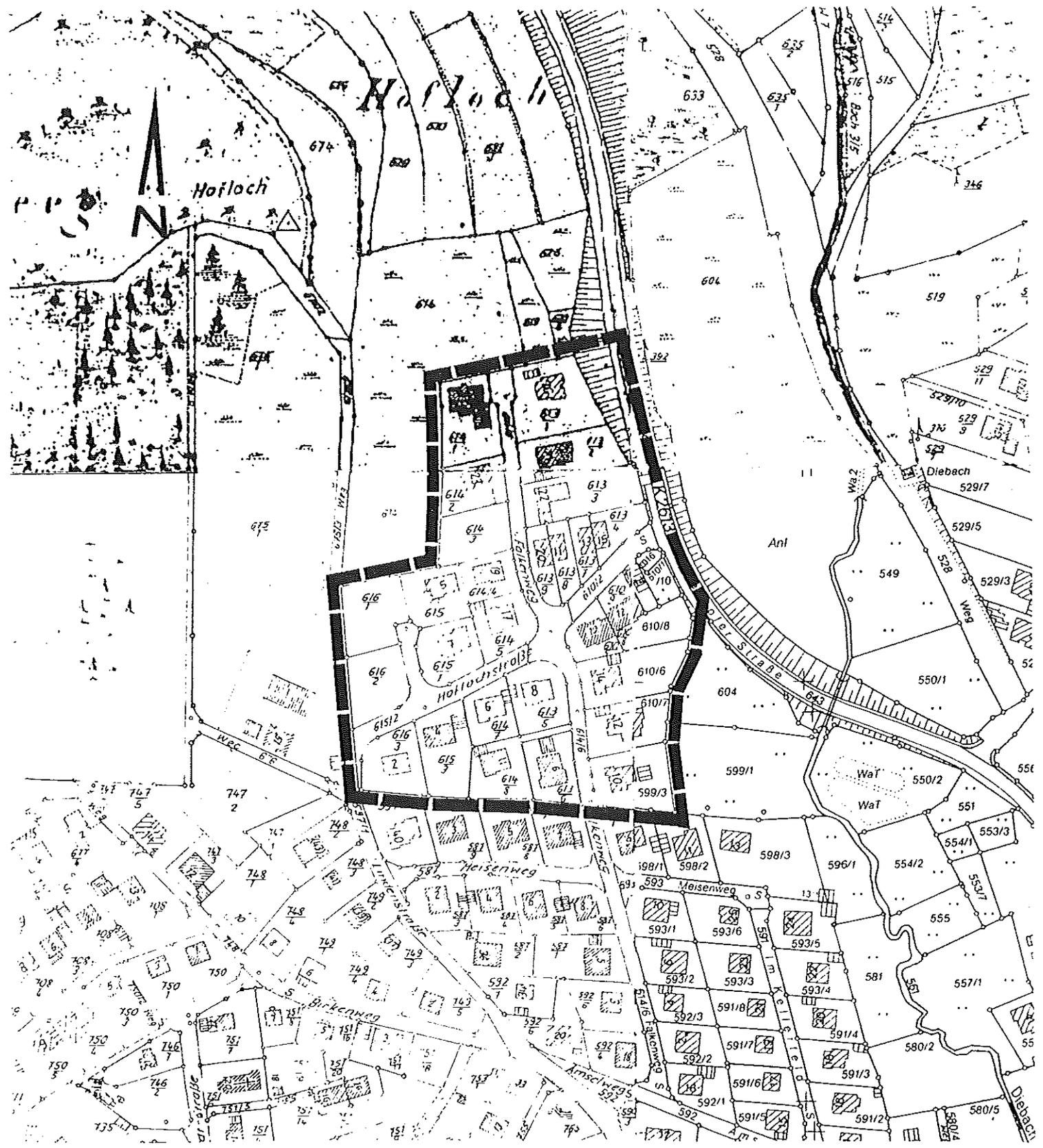
### II. Geltungsbereich, Verfahren

Der Geltungsbereich der Änderung dieses Bebauungsplanes erstreckt sich lediglich auf die noch nicht überbauten Grundstücke 616/1 und 616/2 sowie auf den Einmündungsbereich Lindenstraße/Hoflochstraße (vgl. Planausschnitt S. 8).

Als Plangrundlage dient nicht der Grundplan des bisherigen Bebauungsplanes, sondern ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Schwäbisch Hall.

Im Rahmen dieses vereinfachten Verfahrens ist eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 2 nicht erforderlich.

Übersicht  
Geltungsbereich Bebauungsplan "Hofloch"  
M 1 : 2.500



### III. Änderungen im Planteil

Die geplante Erschließungsstraße für das Baugebiet "Hofloch II" mündet in den Bereich Lindenstraße/Hoflochstraße. Ein entsprechender Einmündungsradius auf dem Flurstück 616/2 ist im Planteil eingetragen.

Die Dachneigung in der Nutzungsschablone wird von 20-25 ° auf 38-48° abgeändert. Diese Änderung erlaubt eine Nutzung des Dachgeschosses. Entsprechend wird die Zulässigkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschoß in der Nutzungsschablone berücksichtigt.

Westlich der Grundstücke 616/1 und 616/2 wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot eingetragen. Die beiden Grundstücke sollen nach wie vor über den östlichen Stich erschlossen werden.

Die Baugrenzen wurden modifiziert.

### IV. Änderungen im Textteil

Im Textteil werden eine **Begrenzung der Zahl der Wohnungen** und eine **Stellplatzkennziffer** neu eingefügt.

Die **zulässige Dachneigung** wird von 20°- 25° auf 38°- 48° erhöht, so daß eine Dachgeschoßnutzung möglich wird. Daraus ergeben sich auch **veränderte Außenwandhöhen** und eine Festlegung der **Firshöhe**. Die maximal zulässige Zahl der **Vollgeschosse** wird entsprechend von 2 auf 3 Geschosse erhöht, wobei ein Vollgeschoß im Dach- und eines im Untergeschoß liegen muß.

Fichtenberg, im September 1997

gez. Miola  
(Bürgermeister)