



*1. Flakken  
180 Ldr. Mann  
13 K 474183/1*

**TEXTTEIL:**

Schlichte innerhalb des Planlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans starrer bestimmter planungs- und baurechtlicher Festsetzungen sowie früherer bauplanerischer Vorschriften werden aufgehoben. Den Plan lieren das Bundesbaugesetz 1.1.1974 von 10.11.1974, die Baunutzungsverordnung 1.1.1974 von 11.11.1974 und die Landesbauordnung i.V.m. vom 28.1.1974 zugrunde.  
In Ergänzung der Planertragsnummern wird folgendes festgesetzt:

**A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 BBAug)

- 1. Bauliche Nutzung**  
1.1 Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)  
Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnnummern zulässig. Ausnahmen i.S.d. § 4 Abs. 2 BauVVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß Pläneinschrieb)  
(Gemäß Pläneinschrieb). Anmerkung: Bei der Zahl der Vollgeschosse sind die Zahlen der rechten Vollgeschosse die anrechenbaren Untergeschosse mit "U", der Dachgeschosse mit "D" angefügt.
- 1.3 Bauweise  
Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauVVO.  
Zulässig sind gemäß Pläneinschrieb Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge bis 35 m.
- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gemessenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 10 festgesetzten maximalen Gebäuhöhen sind dabei zu beachten.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen  
Soweit in Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudeorientierungen und Dachflächen parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.
- 1.6 Nebenanlagen  
i.S.v. § 14 Abs. 1 BauVVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.7 Flächen und Garagen und Stellplätze  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
- 1.8 Böschungen an Verkehrsflächen  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern, sind von Angrenzern auf den Baufeldflächen zu dulden.
- 1.9 Pflanzbindung  
Die einzutragenden Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Der Gehölzstreifen längs des Dachverlaufs ist auf eine Tiefe von 5 m dauernd unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder durch standortgerechte Gehölze gegebenenfalls nachzupflanzen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BBAug i.V.m. § 111 LRO)

- 9. Äußere Gestaltung**  
9.1 Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und Materialien ist nicht zulässig. An Gebäuden rot bis dunkelbraun. Der Einbau von Solarzellen in die Dachhaut ist zulässig.
- 9.2 Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.
10. Gebäudehöhen  
Die Höhe des Gebäudes, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgende Höhe nicht überschreiten:  
bergseits 3,50 m  
talwärts 5,00 m  
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 0 m über der gemessenen Geländeoberfläche liegen.
11. Dachform und Dachneigung  
Die Dächer sind als Satteldach (Walmdach) oder Pultdach auszuführen. Dachneigung gem. Einschrieb in Plan. Nebengebäude (Garagen), sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach bis 6° Dachneigung. Dachaufbauten sind unzulässig.
12. Garagen  
Freistehende, an die Grenze gebaute Garagen sind bis max. 2,50 m Höhe zulässig. Sie sind baulich und farblich aufeinander abzustimmen.
13. Abrabungen und Aufschüttungen  
Abrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die Geländeoberfläche ist durch Geländeschichten mit Höhenangaben bezogen auf NN in Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
14. Einfriedungen und Stützmauern  
Als Grenzabpflanzung ist eine Pflanzung mit ungeschützten, freiwachsenden Sträuchern und Büschen zulässig, die an den seitlichen Grenzen mit bis zu 0,80 m hohen feuerverzinkten Knotengeflecht versehen werden kann. Horizontale Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Zuge der Straßen- und Wegebaumaßnahmen zu erstellen.

**VERWANDTSCHAFTSVERHÄLTNISSE:**

Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBAug vom Gemeinderat beschlossen am .....  
als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBAug .....  
ausgelegt vom ..... bis .....  
Bekanntmachung der Auslegung am .....  
Als Satzung gem. § 10 BBAug vom Gemeinderat beschlossen am .....  
Genehmigt gem. § 11 BBAug vom .....  
mit Erlaub. von .....  
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung gem. § 12 BBAug am .....

Fichtenberg, den .....  
(Bürgermeister)

Die in Plangebiet dargestellten Flurstücksnummern und -bezeichnungen stimmen mit der Festlegung in Liegenschaftskataster überein.

Entwurf gefertigt:  
Landratsamt Schwäbisch Hall - Kreisplanungsamt  
Schwäbisch Hall, den .....  
(Eckelmann)

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)
- II (I+U) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zweigeschossig (ein Vollgeschosch und ein anrechenbares Untergeschosch)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauVVO)
- GFZ 0,2 Geschosflächenzahl (§ 20 BauVVO)
- O nur Einzelhäuser
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser
- △ nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis 35 m Länge
- Baugrenze (§ 23 BauVVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAug); verbindliche Hauptgebäude- oder Hauptfirstrichtung
- von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Stichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAug); Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0,8 m über den anrechenbaren Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAug)
- Verkehrsflächen (Parkplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAug)
- Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAug)
- Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAug)
- Führung von Versorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBAug)
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAug)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBAug)
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBAug)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauVVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BBAug)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Kinderspielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAug)
- Umformstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBAug)

**FOLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHARLOLE**

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Geländehöhe	Projekthöhe

*xx. Bebauungsplan "Gehrendshalde" 1. Änderung  
wird in Kraft gesetzt 5. Juli 2011*

