

127

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Umweltbericht,
Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
"Waldeck"
in Fichtenberg

Stand: Rechtskräftige Fassung
vom 08.05.2008

**Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Waldeck"
in Fichtenberg**

	Seite
Vorbemerkungen zum Bebauungsplan	4
Umweltbericht	
1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	6
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
3. Übergeordnete Planungen und Restriktionen	8
3.1 Regionalplanung	8
3.1.1 Regionalplan	8
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	9
3.2 Bauleitplanung	9
3.2.1 Flächennutzungsplan	9
3.2.2 Landschaftsplan	9
3.2.3 rechtskräftige Bebauungspläne	9
3.3 Schutzvorschriften	13
3.3.1 Schutzgebiete	13
3.3.2 Arten- und Biotopschutz	13
3.3.3 Gewässerschutz	14
3.3.4 Denkmalschutz	15
3.3.5 Immissionsschutz	15
3.4 Wald, Waldabstandsflächen	15
3.5 Altlasten	15
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
4.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	16
4.1.1 Untersuchungsgebiet	16
4.1.2 Untersuchungsumfang	16
4.2 Fachgutachten	16
4.2.1 Hydrogeologische Untersuchung	16
4.2.2 Schallimmissionsprognose	17
4.3 Bestandsanalyse des Umweltzustandes	21
4.3.1 Schutzgut Mensch	21
4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
4.3.3 Schutzgut Boden	22
4.3.4 Schutzgut Wasser	22
4.3.5 Schutzgut Klima und Luft	23
4.3.6 Schutzgut Landschaft	23
4.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
4.4 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	23
4.5 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung	24
4.5.1 Schutzgut Mensch	24
4.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
4.5.3 Schutzgut Boden	24
4.5.4 Schutzgut Wasser	24
4.5.5 Schutzgut Klima und Luft	24
4.5.6 Schutzgut Landschaft	25

4.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
4.5.8	Beurteilung der Umweltauswirkungen	25
4.6	Ausgleichskonzeption	25
4.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
4.6.2	Ausgleichsmaßnahmen	26
4.7	Alternative Planungsvarianten	26
5.	Zusätzliche Angaben	28
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
5.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	28
5.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	28
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

Begründung

6.	Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)	30
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	30
7.1	Art der baulichen Nutzung	30
7.2	Maß der baulichen Nutzung	31
7.3	Nebenanlagen	32
7.4	Bauweise	32
7.5	Stellung der baulichen Anlagen	32
7.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	32
7.7	Zahl der Wohnungen	32
7.8	Versorgungsanlagen und -leitungen	32
7.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	33
7.10	Flächen für besondere Anlagen, sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	33
7.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
7.12	Pflanzgebote	33
8.	Örtliche Bauvorschriften	33
8.1	Äußere Gestaltung	33
8.2	Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung	33
8.3	Zwerchbauten	34
8.4	Einfriedigungen, Stützmauern	34
8.5	Stellplätze	34
8.6	Zulässigkeit von Werbeanlagen	35
9.	Verkehr	35
9.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	35
9.2	Innere Erschließung	35
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr	35
10.	Technische Infrastruktur	35
10.1	Wasserversorgung	35
10.2	Abwasserbeseitigung	35
10.3	Stromversorgung	36
10.4	Gasversorgung	36
11.	Soziale Infrastruktur	36
12.	Bodenordnende Maßnahmen	36

Textteil

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	37
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	42
Ausfertigung	44

Zusammenfassung

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)	45
---	-----------

Pläne

Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
Ausschnitt Regionalplan	10
Ausschnitt Flächennutzungsplan	11
Ausschnitt Landschaftsplan	12
Schallimmissionsplan "GE Stöckenwiesen"	18
Rasterlärmkarte L 1050 nachts mit Lärmschutz	19
Lärmkarte "Discounter"	20
Bestandsplan Untersuchungsgebiet	Anlage 1

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Vorbemerkungen zum Bebauungsplan "Waldeck" in Fichtenberg

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht (grüne Seiten)
- Begründung (weiße Seiten)
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (gelbe Seiten)
- Zusammenfassende Erklärung (blaue Seiten)

Die "**Zusammenfassende Erklärung**" gem. § 10 Abs. 4 BauGB kann erst nach Satzungsbeschluss ausgearbeitet werden.

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 08.12.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990

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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Eine **Umweltprüfung** ist mindestens immer dann durchzuführen, wenn erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im **Umweltbericht** zu dokumentieren. In den Umweltbericht gehen auch die Vorschriften zum europäischen Habitat-schutz Natura 2000 und die umweltrelevanten Erkenntnisse der unten angeführten Fachgutachten mit ein.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen. Diese Belange werden in der nachfolgenden Umweltprüfung anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergänzt. Dies gilt insbesondere für die Kapitel 5 "Zusätzliche Angaben".

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wurde nicht erstellt. Eingriff und Ausgleich werden innerhalb des Umweltberichtes abgearbeitet.

Folgende **Fachgutachten** wurden erstellt und finden sich unter Kapitel 3.6 "Fachgutachten":

- Hydrogeologische Untersuchung des Baugebietes
- Hydrogeologische Untersuchung der Deponiefläche
- Lärmimmissionsprognose "Gewerbegebiet Stöckenwiesen"
- Lärmimmissionsprognose "Landesstraße 1050"
- Lärmimmissionsprognose "Einkaufsmarkt"

Stand: Rechtskräftige Fassung
vom 13.12.2007

Textteil zum Bebauungsplan "Waldeck" in Fichtenberg

Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Mischgebiet (MI 1 und MI 2) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

WA:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht angerechnet.

MI 1:

Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ ist mit 1,2 festgesetzt. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht angerechnet.

MI 2:

Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ ist mit 1,2 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf max. 1,0 festgesetzt.

Hinweis: Die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse erfolgt nicht.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximale Außenwandhöhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf nicht überschritten werden.

WA:

Die maximale Außenwandhöhe betragen bergseitig 4,75 m, talseitig 6,75 m. Für Gebäude mit Pultdächern beträgt sie einheitlich 6,75 m. Die maximale Firsthöhe ist auf 8,75 m begrenzt.

MI 1:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt 6,75 m. Die maximale Firsthöhe ist auf 9,0 m begrenzt.

MI 2:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt 6,75 m, für Gebäude mit Pultdächern 8,0 m. Die maximale Firsthöhe ist auf 9,0 m begrenzt.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf die im Plan festgesetzten Höhen um max. 50 cm über- bzw. unterschreiten. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

Hinweis: In der obersten Bauzeile wird die überflutungssichere Ausbildung des Untergeschosses empfohlen.

3. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 cbm Brutto-rauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig. Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

4. Bauweise

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

WA:

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gesamtlänge von 18 m zulässig.

MI 1:

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

MI 2:

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 60,0 m festgesetzt.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind in den als Grünflächen festgesetzten Flächen unzulässig.

6. Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf zwei je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

7. Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

8. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

9. Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der im Plan eingetragenen Fläche wird entlang der L 1050 ein Lärmschutzwall mit einer Dammhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Gemäß Planeintrag sind im WA direkt hinter dem Lärmschutzwall passive Lärmschutzmaßnahmen in den Obergeschossen der Gebäude vorzusehen:

- Schützenswerte Räume müssen mindestens eine Fensteröffnung mit natürlicher Belüftung zur lärmabgewandten Seite aufweisen.
- Fensteröffnungen an den lärmzugewandten Gebäudefronten sind bei schützenswerten Räumen mit Schallschutzfenstern und schallabsorbierenden Lüftungselementen auszustatten
- Passive Schutzeinrichtungen müssen die Innenpegel der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" einhalten.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1: Rückhaltung

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist für die Rückhaltung von Niederschlagswasser eine oder mehrere sehr flache Erdmulden anzulegen. Die Fläche ist mit einer speziellen Gras-Kräuter-Mischung für feuchte bis nasse Standorte anzusäen, der Anteil an standortspezifischen Kräutern muss mindestens 30% betragen. Die Fläche ist ein bis zwei Mal pro Jahr zu mähen, Zeitpunkt Juni und/oder September, das Mahdgut ist abzuräumen. Bei sehr starkem Grasaufwuchs ist eine dritte Mahd Mitte Mai zulässig. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

An den Rändern der Maßnahmenfläche ist die Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen aus gebietsheimischen Laubgehölzen zulässig.

M 2: Lärmschutzwall

Der im Plan dargestellte Lärmschutzwall ist auf der straßenabgewandten Seite vollflächig mit gebietsheimischen Laubsträuchern und -bäumen zu bepflanzen. Dabei ist durchschnittlich je 2 qm ein Gehölz anzupflanzen, Mindestqualität verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm bzw. 2 x verpflanzter Heister, 125-150 cm.

Die straßenzugewandte Böschung des Walles ist mit einer kräuterreichen, standortgerechten Saatgutmischung (Magerwiese) anzusäen. Das Aufbringen von Oberboden soll unterbleiben bzw. ist nur dünn-schichtig als Saatbett zulässig. In der Fläche sind einzelne Strauchgruppen aus standorttypischen, gebietsheimischen Laubgehölzen zulässig, ihr Anteil darf 20 % der Böschungsfäche nicht überschreiten.

M 3: Extensive Baumwiese

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist die vorhandene Vegetationsdecke einschließlich der obersten Bodenschicht abzutragen und fachgerecht zwischenzulagern. Bei der eventuellen Modellierung/Auffüllung der Fläche ist darauf zu achten, dass keine Ansammlungen von Oberflächenwasser entstehen können. Die abgetragene Vegetationsdecke ist nach erfolgter Modellierung wieder aufzubringen und ggf. durch die Ansaat einer kräuterreichen, standortgerechten Saatgutmischung (Magerwiese) zu ergänzen.

In der Fläche sind Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen nach einem gesonderten Gestaltungsplan anzupflanzen. Mindestens 20 Bäume sind anzupflanzen. Zulässig sind Laubbäume, Obstbäume und sommergrüne Nadelbäume; Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm ab 12 cm Stammumfang, bei Obstbäumen Hochstamm ab 7 cm Stammumfang.

Die gesamte Fläche ist durch 2-malige Mahd im Juni und September zu unterhalten, bei starkem Grasaufwuchs ist auch eine dritte Mahd Mitte Mai zulässig. Das Mahdgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig, eine gezielte, bedarfsgerechte Düngung der Bäume ist zulässig.

M 4: Bachbegleitgehölz

Das auf der im Plan dargestellten Fläche vorhandene Gehölz ist zu erhalten. Die nicht gehölzbestandenen Flächen sind durch Anpflanzung oder natürliche Sukzession zu einem Gehölz zu entwickeln. Zu dem westlich angrenzenden Pflegeweg ist ein 1-2 m breiter Krautsaum mittels jährlicher Mahd von Gehölzen freizuhalten.

M 5: Waldumwandlung

In der im Plan festgesetzten Fläche ist eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern für eine parkartige, extensive Bewirtschaftung zulässig. Die Anlage eines bis zu 2,0 m hohen Zaunes aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter als Abgrenzung zur Bebauung ist zulässig.

11. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Einzelpflanzgebote

Entlang der **Erschließungsstraßen** sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Bäume sind als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Strenge Kugel- oder Säulenformen sowie Nadelgehölze sind unzulässig.

Bei der Anlage von **Stellplätzen** ist im Bereich von MI 1 und MI 2 für je 10 PKW-Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum in der oben angegebenen Qualität zusätzlich zu den getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Innerhalb der **öffentlichen Grünflächen** (M 3) sind gemäß Planeintrag Laubbaum-Hochstämme als geschlossene Baumreihe anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 10-15 m. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen.

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Waldeck" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 08.08.1995 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser sind zulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

13. Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet 1 (MI 1):

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm-, Krüppelwalmdächer, versetzte Pultdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 48°.

Dacheindeckung über 28° Dachneigung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer oder andere Bleche. Von 12° bis 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer oder andere Bleche allgemein zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

Garagen und Nebengebäude, sofern in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Für freistehende Garagen ist die Dachneigung auf 12° bis 38° beschränkt. Sind auf Garagen und Nebengebäuden Dachbegrünungen oder Terrassen vorgesehen, so können diese als Flachdach ausgeführt werden.

Mischgebiet 2 (MI 2):

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Sheddächer, Flachdächer und "reine" Pultdächer mit 1° bis 22°.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen, sowie Glas und metallfarbene Materialien. Flachdächer sind zu begrünen.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.

14. Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Zwerchbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

15. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

16. Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,5 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (**Stützmauern**) sind ausschließlich aus Steinen bzw. Steinblöcken herzustellen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Als Einfriedigungen zur freien Landschaft sind ausschließlich Drahtzäune, Lattenzäune und Hecken mit Ausnahme von immergrünen Hecken zulässig.

17. Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

18. Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstücks sind Werbeablagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel zulässig.

19. Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

AUFGESTELLT:

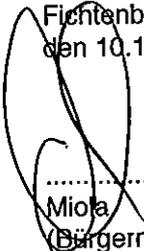
Fichtenberg,
den 21.09.2007

gez.
Miola
(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.

Fichtenberg,
den 10.12.2007


.....
Miola
(Bürgermeister)

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Waldeck" in Fichtenberg

Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Fichtenberg im Talbereich der Rot ist endlich. Ein Sprung auf die Höhe oder der Ausbau kleiner Weiler zu Wohnbauschwerpunkten ist städtebaulich nicht vorhersehbar bzw. kommunalpolitisch unerwünscht. Neue Wohnbauflächen sollen im Hauptort Fichtenberg und in geringem Umfang in Mittelrot ausgewiesen werden.

Da innerörtliche Potentiale gemäß einer durchgeführten Befragung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes "Limpurger Land, 5. Änderung" im Hauptort in nur geringem Maße zur Verfügung stehen, stellt das Baugebiet "Waldeck" eine der wenigen Möglichkeiten dar, in kurzem Zeitraum den erwarteten Bedarf an Bauplätzen zu decken. Zusätzlich soll in diesem Bereich ein Lebensmittelhandel errichtet werden, welcher die Einkaufssituation der ortsansässigen Bevölkerung verbessern und den Anreiz zum auswärtigen Einkauf verringern soll. Die Realisierung dieses Marktes ist aus Gründen der Topographie, der Lage sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit in den anderen Baugebieten nicht möglich.

Die Gemeinde beabsichtigt eine bedarfsgerechte sukzessive Entwicklung des Baugebietes und wird aus nachvollziehbarem Eigeninteresse keine Konkurrenzsituation mit dem Baugebiet "Auchthalde" schaffen. Die Befürchtung, dass zwei große Baugebiete im Osten und Westen von Fichtenberg gleichzeitig erschlossen werden, ist somit nicht gerechtfertigt. Die Ortsentwicklung wird durch das Gebiet "Waldeck" nach Westen abgeschlossen.

Die Erschließung und einzige Zuwegung des Wohngebietes erfolgt über einen Anknüpfungspunkt an der projektierten Umgehungsstraße. Dies hat zur Folge, dass Abschnitte der Haupteerschließung über die ehemalige Hausmülldeponie im Bereich eines Altarmes der Rot geführt werden müssen. Gleichzeitig kann der Lebensmittelhandel damit erschlossen werden. Eine zweite verkehrliche Anbindung im Norden des Wohngebietes wird als nicht notwendig erachtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei nach § 32 geschützte Biotope direkt betroffen (Feldhecke, Sumpf), zwei weitere Biotope befinden sich am Rand der geplanten Baugebietes, werden aber nicht verändert. Die übrigen Flächen sind von geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hinsichtlich Boden sind keine besonderen Funktionen betroffen, ein Teilbereich ist durch eine ehemalige Deponie stark vorbelastet. Der Wasserhaushalt im Gebiet ist geprägt durch zwei kleine Fließgewässer und durch hoch anstehendes und im Bereich des Sumpfes austretendes Schichtwasser. Die Altlast bedeutet eine starke Gefährdung des Grundwassers. Klimatisch bedeutsam ist die Kalt- und Frischluft von den Wiesen und aus dem Wald, die der Ortslage von Fichtenberg zufließt. Wertgebend für das Landschaftsbild ist die gut einsehbare Hanglage, zur Erholung sind die Flächen jedoch nicht besonders geeignet.

Die Planung bringt insbesondere durch die Versiegelung Beeinträchtigungen für Boden, Wasser und Klima mit sich. Im Falle der Altlast wirkt die Versiegelung jedoch positiv, da kein belastetes Wasser in den Untergrund einsickern kann. Auch können Beeinträchtigungen vermieden werden, z.B. durch Erhalt von Gehölzbeständen. Weitere Maßnahmen dienen der Kompensation der übrigen Beeinträchtigungen, so sollen z.B. die entfallenden Gehölze, der Sumpfbiotop und die artenreicheren Wiesenflächen innerhalb des Geltungsbereiches wieder hergestellt werden. Der durch die Umwandlung entfallende Wald soll durch eine Laubwald-Aufforstung außerhalb des Geltungsbereiches ersetzt werden, wodurch auch weitere Aufwertungen für den Naturhaushalt erzielt werden können. Insgesamt kann der durch die Planung entstehende Eingriff als ausgeglichen gelten.

Im Zuge der Öffentlichen Auslegung wurde nur eine umweltrelevante Stellungnahme abgegeben. Es handelt sich dabei um eine relativ umfassende Stellungnahme eines Privaten, deren Inhalt thematisch zusammengefasst, mit einem Schlagwort umschrieben und nachfolgend die jeweilige Abwägung wieder gegeben wird:

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsschätzung des Statistischen Landesamtes berücksichtigt für Kleingemeinden keine Wandergewinne. Gemäß Prognose des Regionalverbandes ist bis 2020 im Verwaltungsraum „Limpurger Land“ mit einem Bevölkerungswachstum von 400 Einwohnern zu rechnen. Durch seine Lage auf der Entwicklungsachse Schwäbisch Hall – Backnang sowie dem Bahnanschluss ist von einem Anstieg der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Fichtenberg auszugehen. Zudem bedingt die günstige wirtschaftliche Entwicklung die adäquate Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnplätzen wie auch geeigneter Einkaufsmöglichkeiten.

Innerörtliche Potentiale

Es ist im Interesse der Gemeinde, innerörtliche Potentiale zu nutzen. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes „Limpurger Land, 5. Änderung“ wurde eine Untersuchung zur Ermittlung dieser Potentiale durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Zahl möglicher Bauflächen gering und zudem viele Flächen kurzfristig nicht verfügbar sind.

Wohnschwerpunkte

Die Gefahr der gleichzeitigen Erschließung von zwei Wohngebieten ist nicht gegeben und seitens der Gemeinde auch nicht erwünscht. „Auchthalde“ wird erst nach Beseitigung des Bahnüberganges Rathausstraße erschlossen werden. Somit ist „Waldeck“ die einzige kurzfristige Möglichkeit, Bauplätze zu erschließen und darüber hinaus einen Einkaufsmarkt zu realisieren.

Lärmsituation

Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet durch die L 1050, das Gewerbegebiet „Stöckenwiesen“ sowie den Einkaufsmarkt wurden gutachterlich geprüft, entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmrichtwerte wurden vorgesehen. Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für einzelne Baufelder ist legitim.

Altlast Deponie

Die Deponie ist im Bebauungsplan als Altlast beschrieben. Bezüglich der Tragfähigkeit des Untergrundes wurde ein Bodengutachten angefertigt, welches unter Ziffer 4.2.1 im Umweltbericht zusammengefasst wurde. Die Versiegelung von Teilen der Deponie durch die Parkfläche des Einkaufsmarktes verhindert das Versickern von Oberflächenwasser und führt somit zu einer Verringerung der Grundwasserbelastung. Sie wird aus diesem Grund vom Landratsamt Schwäbisch Hall begrüßt. Aus ähnlichem Grund wurde die Freilegung des verdolten Bachlaufes seitens des Landratsamtes explizit nicht gefordert, da das Bachbett gegen Versickerung in die Altlast gesichert werden müsste.

Bedarf Einkaufsmarkt

Auswirkungen durch den Lebensmittelmarkt auf das Einkaufsverhalten wurden durch ein Marktgutachten überprüft. Demzufolge verfügt Fichtenberg bezogen auf die Einwohnerzahl über eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche, 80 % der Lebensmittel-Kaufkraft fließt von Fichtenberg in andere Gemeinden. Durch den Einkaufsmarkt wird ein durchschnittlicher Wert bezüglich der Pro Kopf-Verkaufsfläche in Fichtenberg erreicht. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind gemäß Gutachten nicht zu erwarten.

Standort Einkaufsmarkt

Der Standort wurde bewusst durch seine gute Erreichbarkeit gewählt. Geeignete Standorte im Ortskern liegen nicht vor, Standorte in Gewerbegebieten hätten einen stärkeren „Einkaufsverkehr“ zur Folge.

Eingriffsregelung

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung wurde nicht erstellt, Eingriff und Ausgleich werden jedoch innerhalb des Umweltberichtes abgehandelt. Aus Seite 25 werden die Umweltauswirkungen zusammengefasst. Demnach hat die Planung durch die Versiegelung von Flächen Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima. Außerdem wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Es werden jedoch alle Eingriffe vollständig ausgeglichen. Für Tiere und Pflanzen kommt es zu Beeinträchtigungen, für den Artenschutz relevante Gehölze befinden sich jedoch in Randbereichen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Artenschutz

Potentielle Nistplätze von Fledermaus und Schwarzspecht sind zwar in den Gehölzen oder dem nördlich anschließenden Wald zu erwarten, wurden jedoch bei Begehungen nicht vorgefunden. Im bisherigen langjährigen Verfahren wurden keine Erkenntnisse über artenschutzrelevante Tiere und Pflanzen gewonnen. Die Waldfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund Orkansschäden und Borkenkäferbefall real nicht mehr vorhanden und bereits zum jetzigen Zeitpunkt als Nistplatz ungeeignet.

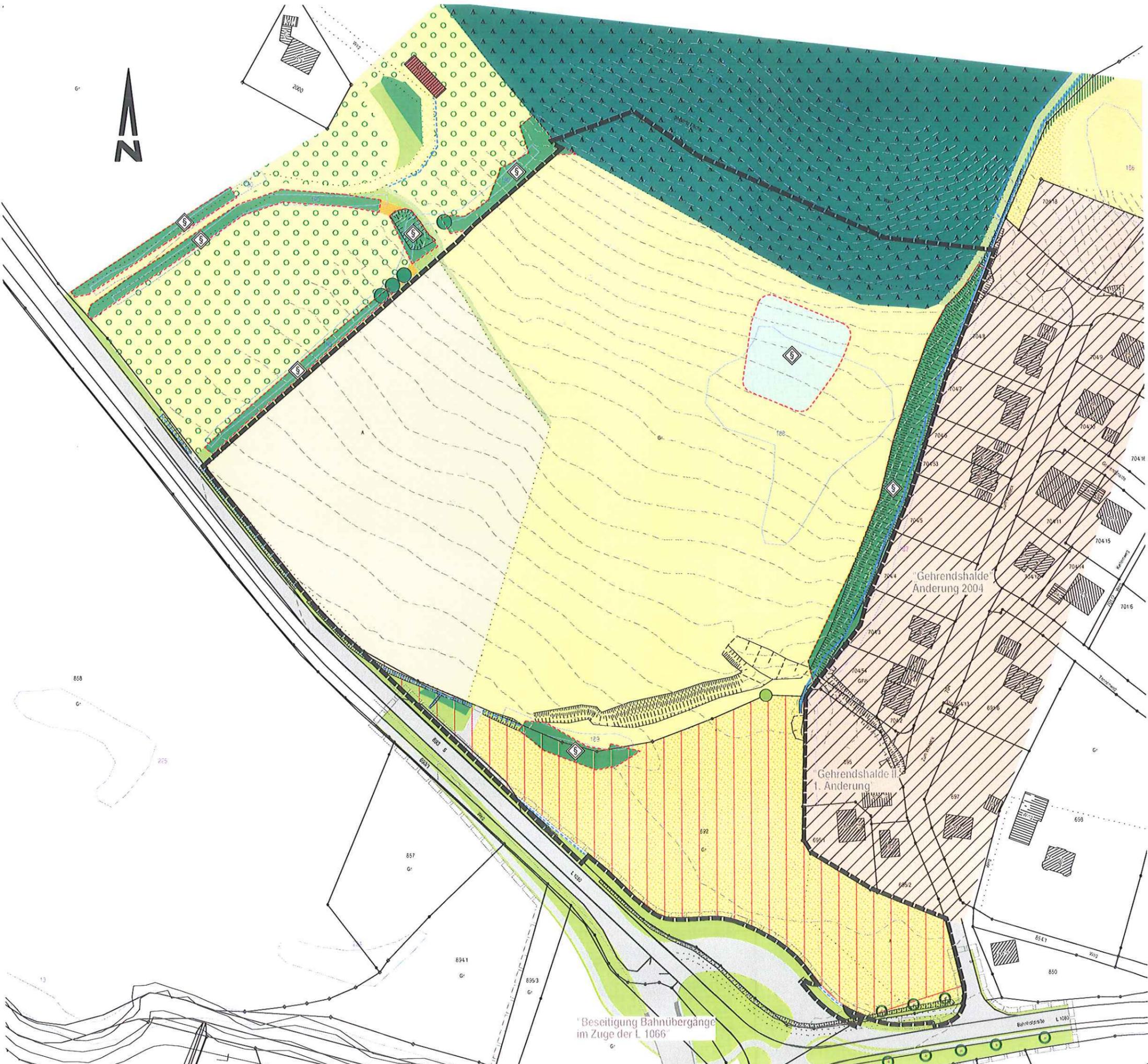
Bestandsplan "Waldeck"

in Fichtenberg

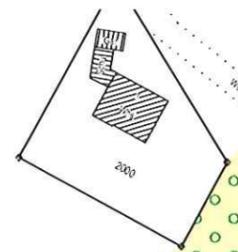
M 1 : 1.500

Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, 18.09.2007

796/ Rie



-  Acker
-  Fettwiese
-  Magerwiese
-  Magerrasen, Halbtrockenrasen
-  Nasswiese / Sumpf
-  Hochstaudenflur, gewässerbegleitend
-  Saum, nitrophytisch
-  Ackerrain / Wegrain, artenarm
-  Feldhecke / Feldgehölz
-  Verbuschung / Gehölzsukzession
-  Streuobstbestand
-  Nadelwald
-  Laubbaum
-  Obstbaum
-  Asphaltweg, Straße
-  Schotterweg
-  Grasweg
-  Bach / Graben
-  Wohngebiet, bestehend / rechtskräftig
-  Altlast: ehemalige Mülldeponie
-  geschützter Biotop vorhanden / nachrichtlich mit Nummer
-  Geltungsbereich, geplant
-  Geltungsbereich, rechtskräftige Bebauungspläne



*Beseitigung Bahnübergänge
im Zuge der L 1066