

112



BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WALDECK, 1. ÄNDERUNG“

IN FICHTENBERG

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

---

## INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
VORBEMERKUNGEN	2
BEGRÜNDUNG	3
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	3
3. Lärmschutzgutachten	5
4. Beurteilung der Umweltauswirkungen	5
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.1 Maß der baulichen Nutzung	5
TEXTTEIL	7
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
B. Örtliche Bauvorschriften	12
C. Hinweise und Empfehlungen	15
AUSFERTIGUNG	17

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich 1:2.500	4
Abbildung 2: Lärmrichtwerte vor und nach Reduzierung des Lärmschutzwalles	6

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung (weiß)
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (gelb)
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB (weiß)

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 Baden-Württemberg (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 08.12.1986
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) (**18. BImSchV**) vom 18.07.1991

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

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

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

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss durchgeführt werden (siehe Ziffer 4).

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Ziffer 3:

- Lärmschutzgutachten

## TEXTTEIL

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Waldeck, 1. Änderung“ 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 Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 14.02.2006.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### A.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

##### A.1.2 Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- 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,

#### A.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 0,8 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 0,8 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.

**A.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 beträgt bergseitig 4,75 m, talseitig 6,75 m. Für Gebäude mit Pultdächer 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.

**A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

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

**A.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 Bruttorauminhalt 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.

**A.4 Bauweise**

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

**WA:**

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die maximale Gebäudelänge ist auf 18 m begrenzt.

**MI 1:**

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

**MI 2:**

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

**A.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 Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind in den festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

**A.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

**A.7 Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

**A.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.

**A.9 Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der im Plan eingetragenen Fläche wird entlang der L 1050 ein Lärmschutzwall mit einer Dammhöhe von bis zu 4,0 m festgesetzt, welcher nach Osten aufgrund der Rampe der Umgehungsstraße auf 0 m ausläuft.

Gemäß Planeintrag sind in einem Baufeld im WA 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.

## **A.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.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m gemäß LBO verfahrensfrei.

### **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.

**A.11 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**A.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.



## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldeck, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.07.2007 sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 14.02.2006.

### B.1 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.

### B.2 Dachform, Dachneigung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### WA und 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.

#### 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.

### **B.3 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.*

### **B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. In der Maßnahmenfläche M 3 sind Aufschüttungen bis 3,0 m gemäß LBO verfahrensfrei.

### **B.5 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 Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,5 m

Als Einfriedigungen zur freien Landschaft sind ausschließlich Drahtzäune, Lattenzäune und Hecken gestattet. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur freien Landschaft 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.

### **B.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind zwei Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

### **B.7 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.

**B.8 Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.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 – untere Denkmalschutzbehörde – mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **C.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallsrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

### **C.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.

### **C.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

### **C.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.

### **C.6 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem Hang. 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.

## **C.7 Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie. 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.

AUFGESTELLT:

Fichtenberg,  
den 10.04.2008

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 Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,  
den 19.09.2008

  
.....  
Miola  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 19.09.2008