

# Textteil

(Stand: 18.02.2005, Sitzung)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde außer Kraft.

## Rechtsgrundlagen/Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI 1-5= Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO)

Gemäß § 6 (2) 6 und § 6 (2) 7 i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind abweichend nicht zulässig:

§ 6 (2) 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe

§ 6 (2) 7 BauNVO: Tankstellen

§ 6 (2) 8 BauNVO: Vergnügungsstätten (Spielhallen, Discotheken etc.) im Sinne von § 4a (3) 2 BauNVO

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeintrag.

Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der Eintragung im Lageplan. Die eingetragene Zahl gilt als Höchstgrenze.

Unterer Bezugspunkt: Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe: Oberkante des Dachfirstes.

Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches einschließlich Dachvorsprung als Firsthöhe.

### 1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(wie im Lageplan eingetragen)

o offene Bauweise

a die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Längenbeschränkung entfällt. Die Gebäude sind durch Rücksprünge mindestens alle 30 m um mindestens 2 m innerhalb der Baufenster zu gliedern.

### 1.3 Stellplätze und Garagen/ oberirdische Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 23 (5) und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 1.4 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig.

### 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Flächen gr/fr sind mit einem Geh- und/ oder Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 2, 3, 11 belastet.

Die im Plan festgesetzte Fläche gr2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die im Plan festgesetzte Fläche gr3/fr3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Betreiber der Umspannstation belastet.

Die im Plan festgesetzte Fläche gr4/fr4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Gebäudes Hauptstraße 64 belastet.

Die im Plan festgesetzte Fläche lr (s) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Betreiber des 20-kw-Erdkabels (Hauptversorgungsleitung der ENBW) belastet.

Die im Plan festgesetzte Fläche lr (g) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Erdgasleitung (ENBW ODR) belastet.

Die im Plan festgesetzte Fläche lr (w) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Betreiber belastet.

### 1.6 Pflanzgebot / Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte heimische Bäume (z.B. Sommerlinde - Tilia platyphyllos, Rosskastanie - Aesculus hippocastanums, Walnuss - Juglans regia) zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 16 cm betragen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden sind gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Bäumen (z.B. Obsthochstämme, Flieder - *Syringa vulgaris*, Erle - *Alnus incana*, Eberesche - *Sorbus aria*) und Sträuchern (z.B. Haselnuss - *Corylus avellana*, Liguster - *Ligustrum vulgare*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*) heimischer Art zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Baum (z.B. Obsthochstämme, Flieder - *Syringa vulgaris*, Erle - *Alnus incana*, Eberesche - *Sorbus aria*) und Sträuchern (z.B. Haselnuss - *Corylus avellana*, Liguster - *Ligustrum vulgare*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und auf den nicht überbaubaren Flächen auf denen Stellplätze entstehen, sind alle vier Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum (z.B. Vogelkirsche - *Prunus avium*, Eberesche - *Sorbus aria*, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Feldahorn - *Acer campestre*) zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 16 cm betragen.

### 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Garagenvorplätze, private Stellplätze, Zufahrten sowie andere zu befestigende Flächen auf Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

### 1.8. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

#### Altlasten

Der Standort Flurstück Nr. 10 „Chemische Reinigung Hofacker“, Objekt-Nr. 1280 ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Standort ist nach den durchgeführten technischen Erkundungsmaßnahmen mit Handlungsbedarf "B", Gefahrenlage hinnehmbar, bewertet ("B" steht für Belassen, mit Entsorgungsrelevanz). Tiefbaumaßnahmen sind nur unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Bei eventuell erforderlicher Grundwasserableitung über die Bauzeit ist wegen der vorliegenden Grundwasserbelastung ggf. eine Grundwasserabreinigung vor der Einleitung vorzusehen.

Das Umweltschutzamt ist vorab zu beteiligen.

### 1.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- Der § 20 des Denkmalschutzgesetzes - zufällige Funde von Kulturdenkmalen - ist zu beachten. Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Gebäude oder Bauwerke gelten als Kulturdenkmale gem. § 12 bzw. 2 DSchG:  
Als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG gilt die Sachgesamtheit Mahl- und Sägemühle (Messerschmidtsche Mühle). Die Sachgesamtheit umfasst:
  - a. Das Wohn- und Mahlmühlengebäude (Mühlweg 9), 1872 erstellt, Ausstattung und Zugehör.
  - b. Das Sägemühlengebäude (Mühlweg 9/1) 1874 erstellt, samt Ausstattung und Zugehör.
  - c. Die Stallscheuer (Mühlweg 7), 1852 erbaut.
  - d. Das Ausgedingshaus (Mühlweg 10), um 1862 errichtet.
  - e. Der Mühlkanal mit Wehranlage.
- Die geplante südliche Umgehungsstraße ist nachrichtlich übernommen.

### 1.10 Hinweise

#### Hochwassergefährdung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit einer Hochwassergefährdung zu rechnen.

Neue Gebäude sind hochwassersicher (Hochwasserschutzfibel) mindestens 0,5 m höher, wie die gemessenen bzw. berechneten Hochwasserhöhen für ein HQ<sub>100</sub> Hochwasser zu bauen.

Die berechneten Hochwasserhöhen können beim Landratsamt Schwäbisch Hall bzw. bei der Gewässerdirektion erfragt werden. Als Anhaltspunkt wird die Brücke der Umgehungsstraße südlich des Plangebiets mit einem Wasserspiegel von 342,95 m ü.NN bei HQ<sub>100</sub> genannt.

#### Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen sind flachgegründet und nicht unterkellert (bis max. 1,20 m unter Gelände) zu planen und auszuführen.

Sofern von dieser Bestimmung abgewichen werden soll, ist für das jeweilige Bauvorhaben ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen, um die Vereinbarkeit der Unterkellerung mit den Belangen des Grundwasserschutzes überprüfen zu können.

#### Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Bodens sowie mit einem geringen Grundwasserflurstand zu rechnen ist. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden daher empfohlen.

#### Erdgasleitungen

Vor Baubeginn sind die Lagepläne der Erdgasleitungen bei der ENBW Ostwürttemberg DonauRies einzuholen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO:

### 2.1 Dachformen (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind entsprechend den Einschrieben im Lageplan:

SD Satteldächer mit 46° - 55°.

PD Pultdächer mit 10°-12° Neigung.

#### Garagen/ Carports

Garagen/ Carports sind in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Satteldächern ist eine Neigung von mindestens 20° erforderlich. Ausnahmsweise sind Flachdächer oder Pultdächer für Garagen und Carports zulässig. Flachdachgaragen sind, insofern sie nicht als Terrassenflächen genutzt werden, extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mindestens 12 cm). Pultdächer sind ebenfalls extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mindestens 12 cm).

### 2.2 Firstrichtung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die im Lageplan eingetragene Haupt-/Gebäuerichtung ist gleichzeitig die Firstrichtung der Gebäude.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbung in Schrift und Zeichen darf max. bis unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschoßes angebracht werden. Es sind nur Zeichen, Buchstaben, Schriftzüge oder Schilder von max. 40 cm Höhe zulässig. Einzelbuchstaben sind vorgeschrieben. Nicht zugelassen sind Tagesleuchtfarben, Reflexfarben, bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung in Form von Laufschrift, Wechsel- und Blinklicht oder durch sich bewegende Konstruktionen. Stechschilder sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> und bis zu einer Auskrägung von max. 1,0 m zulässig.

### **2.4 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Breite von max. 1,80 m auszubilden. Die Gesamtbreite aller Gauben darf höchstens 1/2 der Dachlänge betragen, der Abstand von Ortgängen, Kehlen und Graten muss mind. 2,40 m, untereinander mind. 1,00 m betragen.

### **2.5 Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dacheinschnitte sind nur auf der der Straße abgewandten Seite eines Gebäudes zulässig.

### **2.6 Schaufenster (§ 74 (1) LBO)**

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen Sockel und Leibungen erhalten und sind mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern, Mindestpfeilerbreite 0,25 m, max. Schaufensterbreite 2,50 m

### **2.7 Liegende Dachflächenfenster über 1,5 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig (§ 74 (1) LBO)**

### **2.8 Außenhaut (§ 74 (1) LBO)**

Leuchtende, grelle, glänzende oder schwarze Farbtöne und Anstriche an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig, ebenso Wandverkleidungen aus Kunststoff, Schiefer, Faserzement und Metallplatten. Die Dachdeckung ist nur in rotem Tonziegel bzw. Betonstein zulässig. In Ausnahmefällen, die sich aus baulichen Erfordernissen ergeben, können auch andere rote Dachmaterialien verwendet werden.

Wünschenswert ist, im Dachbereich die Einnistung von Fledermäusen durch entsprechende Ziegel zu ermöglichen.

### **2.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 (2) Nr. 1 LBO**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.