

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (1) 1, § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 (1) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

maximale Firsthöhe

Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

Geschöfflächenzahl (Höchstgrenze)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

Offene Bauweise

Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Haupt- / Gebäuderichtung = Firstrichtung

Verkehrsanlagen (§ 9 (1) §§ 11, 12, 13, 21)

Strassenverkehrsflächen Gehweg § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsfläche ohne Trennung von Gehweg und Fahrbahn (Mischfunktionsfläche)

Flächen für Garagen / Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Geh- und Fahrrecht § 9 (1) 21 BauGB

Leitungsrecht § 9 (1) 13 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1), 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Elektrizität (Umspannstation)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Pflanzgebot

öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 (2) 7 und 4), § 9 (1) 16 und (6) BauGB)

Zweckbestimmung

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (26) 7 BauGB

Umgrenzung des Sanierungsgebietes

Abgrenzung: unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung: unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Firstsetzungen)

Hinweise

Gebäude, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen

Stützmauer

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Kulturdenkmal gem. § 12 DschG bzw. § 2 DschG

südliche Umgehungsstraße

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

Firsthöhe

Geschossflächenzahl (GFZ)

Dachform + Dachneigung

SD = Satteldach PD = Pultdach

Textteil (Stand: 02.11.2004)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in 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. 127), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 22. Dezember 2003

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 Geschöfflächenzahl (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 Dachvorsprungs 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)

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.

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 festgesetzte Fläche gr/Gr sind mit einem Geh- und/ oder Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 2, 3, 11 belastet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden sind gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Bäumen (z.B. Obstroststämme, 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 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Baum (z.B. Obstroststämme, 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, Feldstorn - 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 wasserundurchlässigen Materialien zu belegen.

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

Altstandort

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 gärtnerischer Begleitung durchzuführen. Bei eventuell erforderlicher Grundwassererhebung über die Bauzeit ist wegen der vorliegenden Grundwasserbelastung ggf. eine Grundwasserreinigung vor der Einleitung vorzusehen.

Das Umweltschutzamt ist vorab zu beteiligen.

1.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- Der § 20 des Denkmalschutzgesetzes - zufällige Funde von Kulturdenkmälern - 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 9/1) 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

Neue Gebäude sind hochwassersicher (Hochwasserschutzfibel) mindestens 0,5 m höher, wie die gemessenen bzw. berechneten Hochwasserhöhen für ein HQ₁₀₀ 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 342,64 m ü.NN bei HQ₁₀₀ genannt.

Grundwasserschutz

Die im Plan festgesetzte Fläche gr/Gr sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Erdgasleitung (ENBW ODR) belastet.

Die im Plan festgesetzte Fläche lr (s) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Betreiber des 20-kV-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.

1.2 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. Ausnahmeweise

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-/Gebäuderichtung ist gleichzeitig die Firstrichtung der Gebäude.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbung in Schrift und Zeichen darf max. bis unterhalb der Erüstungshöhe 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 bewegendes Konstruktions. Stechschilder sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m² und bis zu einer Auskrugung 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 Ortsgängen, Keilen und Giebeln 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 Leubungen 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 m² 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 Einmistung von Fledermäusen durch entsprechende Ziegel zu ermöglichen.

3. Verfahren

Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 20.02.1998

Inkrafttreten durch Bekanntmachung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 09.07.1998

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats 1. Änderung am 18.03.2004

Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, 1. Änderung am 05.08.2004

Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Ortslichen Bauvorschriften am 30.07.2004

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB und der Ortslichen Bauvorschriften am 30.07.2004

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 05.08.2004

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgt am 09.08.2004

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Text und Begründung sowie der Ortslichen Bauvorschriften erfolgt in der Zeit vom 20.08.2004 bis 24.09.2004

Prüfung der eingegangenen Anregungen und Einstellung in die Abwägung durch Gemeinderat und Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfs am 11.11.2004

Satzungsbeschluss des Gemeinderats über den Bebauungsplan „im Bereich Zentrum - Hauptstraße, Tällestraße und Mühlweg, 1. Änderung“ (§ 10 BauGB) und die Ortslichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 11.11.2004

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung.

Ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „im Bereich Zentrum - Hauptstraße, Tällestraße und Mühlweg, 1. Änderung“ und der Ortslichen Bauvorschriften am 20.11.2004

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „im Bereich Zentrum - Hauptstraße, Tällestraße und Mühlweg, 1. Änderung“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung (§ 10 (3) BauGB) sowie die Ortslichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) in Kraft.

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

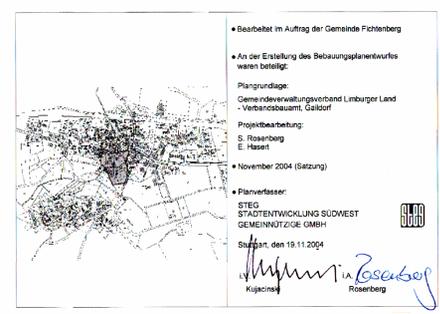
ausgefertigt: Fichtenberg, den 11.11.2004, Roland Mida

Gemeinde Fichtenberg

BEBAUUNGSPLAN

Zentrum - Hauptstraße / Tällestraße und Mühlweg

1. Änderung und örtliche Bauvorschriften



Originalmaßstab 1:500

0 15 20 30 40 M

STEG STADTENTWICKLUNG SÜDWEST GEMEINNÜTZIGE GMBH OLGASTRASSE 54 70182 STUTTGART

06.08.2004/ht 02.11.2004/ht