



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)**
- MI** Mischgebiet (§ 6 (1) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)**
- FH** maximale Firsthöhe
 - 0,4** Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
 - 1,4** Geschößflächenzahl (Höchstgrenze)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)**
- o** Offene Bauweise
 - a** Abweichende Bauweise
 - Baulinie**
 - Baugrenze**
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- H** Haupt- / Gebäuderichtung = Firstrichtung
- Verkehrsanlagen (§ 9 (1) §§ 11, 12, 13, 21)**
- Gehweg** § 9 (1) 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** Verkehrsfläche ohne Trennung von Gehweg und Fahrbahn (Mischfunktionsfläche)
 - Ga / St** Flächen für Garagen / Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
 - Gr / Fr** Geh- und Fahrrecht § 9 (1) 21 BauGB
 - Leitungsrecht** § 9 (1) 13 BauGB (g = vorf., 20-kV-Erdkabel; Hauptversorgungsleitung der ENBW, nachträglich übernommen; wird zur Bauphase verlegt) (w = vorf., DN 1000 Oberflächenwasserkanal, nachträglich übernommen; wird zur Bauphase verlegt) (g = Erdgasleitung der ENBW, nachträglich übernommen; wird zur Bauphase verlegt)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 (1), 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
- E** 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**
 - SAN** 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)**
- D** Kulturdenkmal gem. § 12 DschG bzw. § 2 DschG
 - südliche Umgehungsstraße**
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | | Firsthöhe |
|---------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) | |
| Bauweise | Dachform + Dachneigung
SD = Satteldach PD = Pultdach | |

Textteil

(Stand: 02.11.2004)

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. 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: Vergnügungsbetriebe (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 Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend Plan eintrag.

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)

- offene Bauweise
- 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 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 gr ist mit einem Fahrrecht 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 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.

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

An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte heimische Bäume (z.B. Sommerlinde - Tilia platyphyllos, Rosskastanie - Aesculus hippocastanum, 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. 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, 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 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 gutachterlicher 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:
 - Das Wohn- und Mahlmühleng Gebäude (Mühlweg 9/1) 1872 erstellt, Ausstattung und Zugehör.
 - Das Sägemühleng Gebäude (Mühlweg 9/1) 1874 erstellt, samt Ausstattung und Zugehör.
 - Die Stallscheuer (Mühlweg 7), 1852 erbaut.
 - Das Ausgedingshaus (Mühlweg 10), um 1862 errichtet.
 - 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 (Hochwasserschutzhöhe) 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

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. 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 bewegend Konstruktionen. Stehschilder 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)

Dachaufbauten sind als Einzelaufbauten mit einer Breite von max. 1,80 m auszubilden. Die Gesamtbreite aller Aufbauten 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, Tälestraße und Mühlweg, 1. Änderung“ (§ 10 BauGB) und die Ortslichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung. am 11.11.2004

Ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „im Bereich Zentrum - Hauptstraße, Tälestraße und Mühlweg, 1. Änderung“ und der Ortslichen Bauvorschriften am 26.12.2004

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „im Bereich Zentrum - Hauptstraße, Tälestraße 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 im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde außer Kraft.

ausgefertigt: am 26.12.2004

Fichtenberg, den 26.12.2004

Roland Mida

Gemeinde Fichtenberg

BEBAUUNGSPLAN

Zentrum - Hauptstraße / Tälestraße und Mühlweg 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften

