

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„TANNENWEG/BAHNHOFSTRAßE“
IN FICHTENBERG
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
B.7.1 Schutzgebiete	10
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.7.4 Artenschutz	10
B.7.5 Gewässerschutz	10
B.7.6 Denkmalschutz	11
B.7.7 Immissionsschutz	11
B.7.8 Landwirtschaft	11
B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.10 Altlasten	11
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.9.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.9.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.9.3 Nebenanlagen	13
B.9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
B.9.5 Bauweise	13
B.9.6 Stellung der baulichen Anlagen	14
B.9.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.9.8 Zahl der Wohnungen	14
B.9.9 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
B.9.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
B.10. Örtliche Bauvorschriften	15
B.10.1 Äußere Gestaltung	15
B.10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.10.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	15
B.10.4 Einfriedungen, Stützmauern	15
B.10.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.10.6 Stellplätze	16
B.11. Verkehr	17
B.12. Technische Infrastruktur	17
B.12.1 Wasserversorgung	17

B.12.2	Abwasserbeseitigung	17
B.12.3	Stromversorgung	17
B.13.	Bodenordnende Maßnahmen	17
	TEXTTEIL	18
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
O	Örtliche Bauvorschriften	21
H	Hinweise und Empfehlungen	23
	VERFAHRENSVERMERKE	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.500	7
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3:	Luftbild, 1:2.500	9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

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

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

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

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

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Flächen zwischen dem Tannenweg und der ehemaligen Hauptdurchgangsstraße Bahnhofstraße sind schon sehr lange brach liegend und konnten bisher keiner Bebauung zugeführt werden. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und lagen - abgesehen von der Grundstücksverfügbarkeit - zum einen an der steilen Hanglage entlang des Tannenweges und zum anderen auch an der Geräuschkituation aufgrund der südlich gelegenen Firma sowie der Straße. Seit die Umgehungsstraße jedoch gebaut ist, ist die Bahnhofstraße als ehemalige Durchgangsstraße eine Sackgasse und verkehrsberuhigt.

Inzwischen hat sich ein Investor der freien Bauflächen angenommen und möchte diese mittels eines Gesamtkonzeptes verdichten und mit unterschiedlichen Nutzungen von Wohnen bis Gewerbe belegen. Damit kann ein wichtiger Schritt zur Nutzung von Brachflächen erfolgen, zumal Wohn- und Gewerbeflächen im Hauptort Fichtenberg sehr knapp sind. Die Lage der Fläche im Innerort von Fichtenberg, aber auch die Nähe zum Bahnhof und damit die Pendelmöglichkeit nach Stuttgart sprechen für eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung dieses Bereiches.

Entlang des Tannenweges ist auch schon im rechtswirksamen Bebauungsplan „Gehrendshalde II, Änderung 1994“ ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Einzelhausbebauung vorgesehen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 2011“ entlang der Bahnhofstraße war es städtebauliche Absicht, dort ein Mischgebiet als Zwischenbereich des Wohngebietes und des südlich gelegenen Gewerbegebietes zu entwickeln. Die Festsetzungen wurden bewusst so gefasst, dass dort auch größere Gebäude gebietsverträglich entstehen können.

Aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeiten der Bebauungspläne und der heutigen Nutzungsansprüche, ist eine Änderung der betroffenen Bebauungspläne notwendig. Dabei werden Außenwandhöhen und auch Dachformen adäquat geändert, jedoch ohne die bisher festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zu verändern.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich von in Kraft getretenen Bebauungsplänen befinden. Ziel ist es, innerörtliche Brachflächen planungsrechtlich geringfügig so zu ändern, dass diese städtebaulich sinnvoll einer Bebauung zugeführt werden können. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

In den Vorüberlegungen wurde über eine vorhabenbezogene Änderung nachgedacht, da der Geltungsbereich aber auch zwei Grundstücke im Osten (Flst. 731 und 732/2) umfasst, die nicht im Eigentum des Investors sind. Die beiden Grundstücke werden jedoch mit einbezogen, damit die das städtebauliche Gesamtbild gewahrt bleibt und auch die Erschließung der Grundstücke mit eingeplant wird.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich kann inhaltlich in drei Teilbereiche - in eine nördliche, mittlere und südliche Bauzeile - untergliedert werden.

Nördliche Bauzeile

Der ursprüngliche Planungsgedanke zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzelhausbebauung entlang des Tannenweges wird beibehalten. Bisher war dort eine Außenwandhöhe von 6,0 m festgesetzt, zugunsten einer besseren Ausnutzung des Dachgeschosses wird die Außenwandhöhe auf 7,0 m (talseitig aufgrund der Hanglage notwendig, somit muss weniger Gelände aufgefüllt werden) und einer Dachneigung bis 35° erhöht. Die Baufelder werden dabei jedoch enger begrenzt als vorher. Somit ist auch ein Versatz der geplanten Gebäude zu den bestehenden nördlich des Tannenweges gewährleistet und der Blick nach Süden nicht komplett zugestellt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt weiterhin über den Tannenweg.

Mittlere Bauzeile

Bisher war dort ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen. Zukünftig werden für die drei geplanten Mehrfamilienhäuser enge Baufelder festgesetzt. Zwar wird die Außenwandhöhe von 6,0 m auf 8,0 m ebenfalls wegen der Hanglage auf der Südseite (talseitig, somit muss weniger Gelände aufgefüllt werden) notwendig, die maximale Firsthöhe von 10,5 m bleibt aber unverändert. Durch eine gleichzeitige Reduzierung der Dachneigung auf 25° kann das Dachgeschoss besser ausgenutzt werden, ohne dass die Gesamthöhe sich verändert und die nördliche Bebauung nicht stärker beeinträchtigt wird. Das westliche der Baufelder befindet sich im Geltungsbereich von zwei in Kraft getretenen Bebauungsplänen und dabei mit dem größeren Teil in einem Allgemeinen Wohngebiet und mit dem kleineren Teil in einem Mischgebiet. Daher wird für dieses Baufeld gesamt ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Südliche Bauzeile

Auch hier werden engere Baufelder ausgewiesen, die Außenwandhöhe von 6,0 m auf 8,0 m erhöht und gleichzeitig Dächer mit einer Neigung ab 25° zugelassen. Somit können wiederum die Dachgeschosse besser ausgenutzt werden. Die maximale Firsthöhe von 10,5 m bleibt unverändert. Vorgesehen ist hier schwerpunktmäßig eine gewerbliche Nutzung, so dass im Gesamtgebiet durch das geplante Projekt ein Mischgebietstypisches Nutzungsverhältnis beibehalten bleibt.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,27 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,14 ha	89,8 %
• private Verkehrsflächen	0,13 ha	10,2 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte wird im Zuge der Änderung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes unverändert. In einem Mischgebiet ist eine Dichteberechnung nicht möglich, da es sich hier um eine Mischung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen handelt. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen somit nicht notwendig.

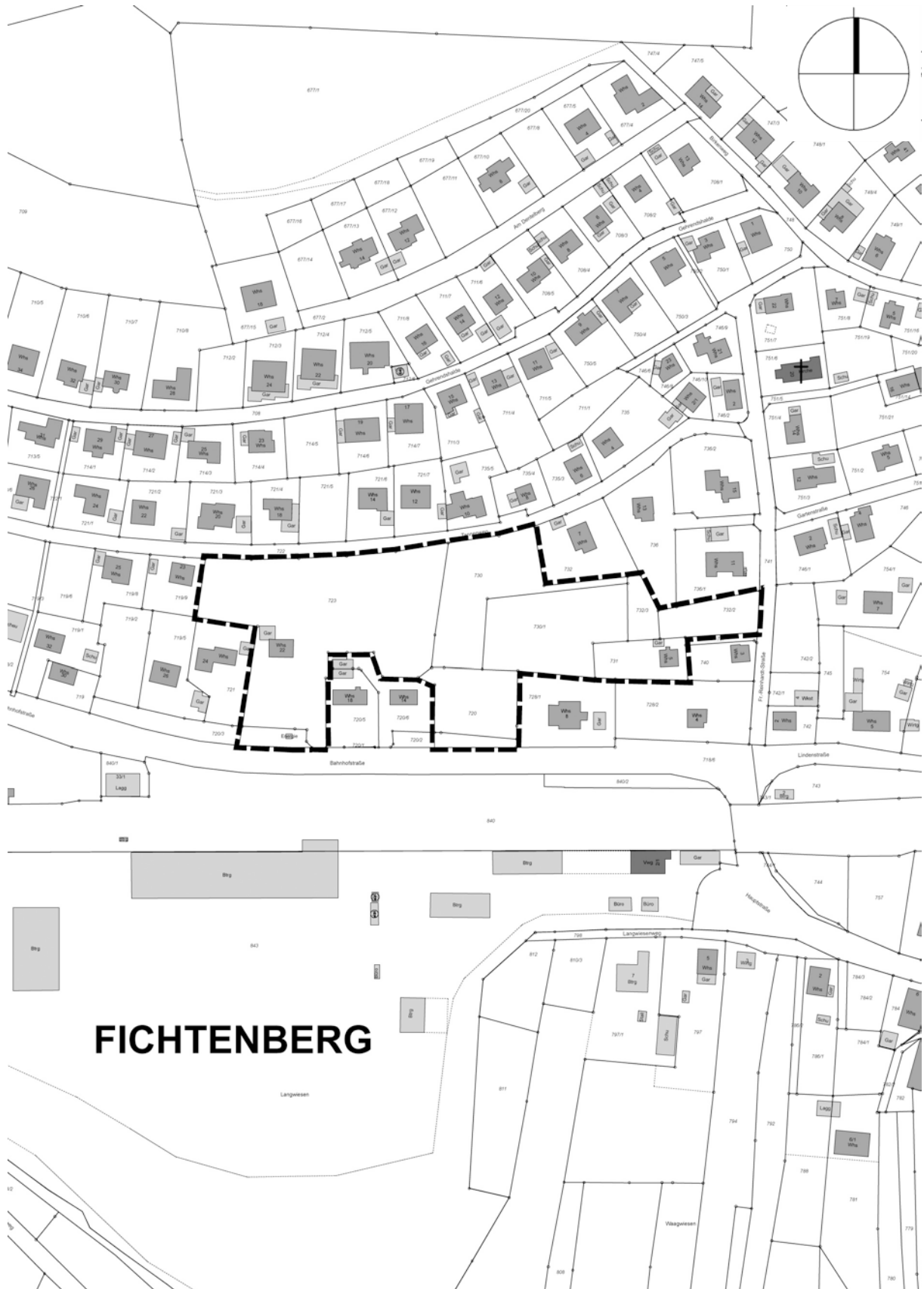


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als bestehende Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Bühläcker, Änderung“, in Kraft getreten am 11.11.2004 an Bahnhofstraße Mischgebiet, ansonsten Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Beseitigung Bahnübergänge L 1066“, in Kraft getreten am 25.08.2005 Umsetzung eines Straßenplanung

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bebauungsplan „Gehrendshalde“, genehmigt 28.10.1962 Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Gehrendshalde, Änderung 1994“, in Kraft getreten am 29.08.1996 Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Bahnhofstraße 2011“, in Kraft getreten am 06.10.2011 Mischgebiet

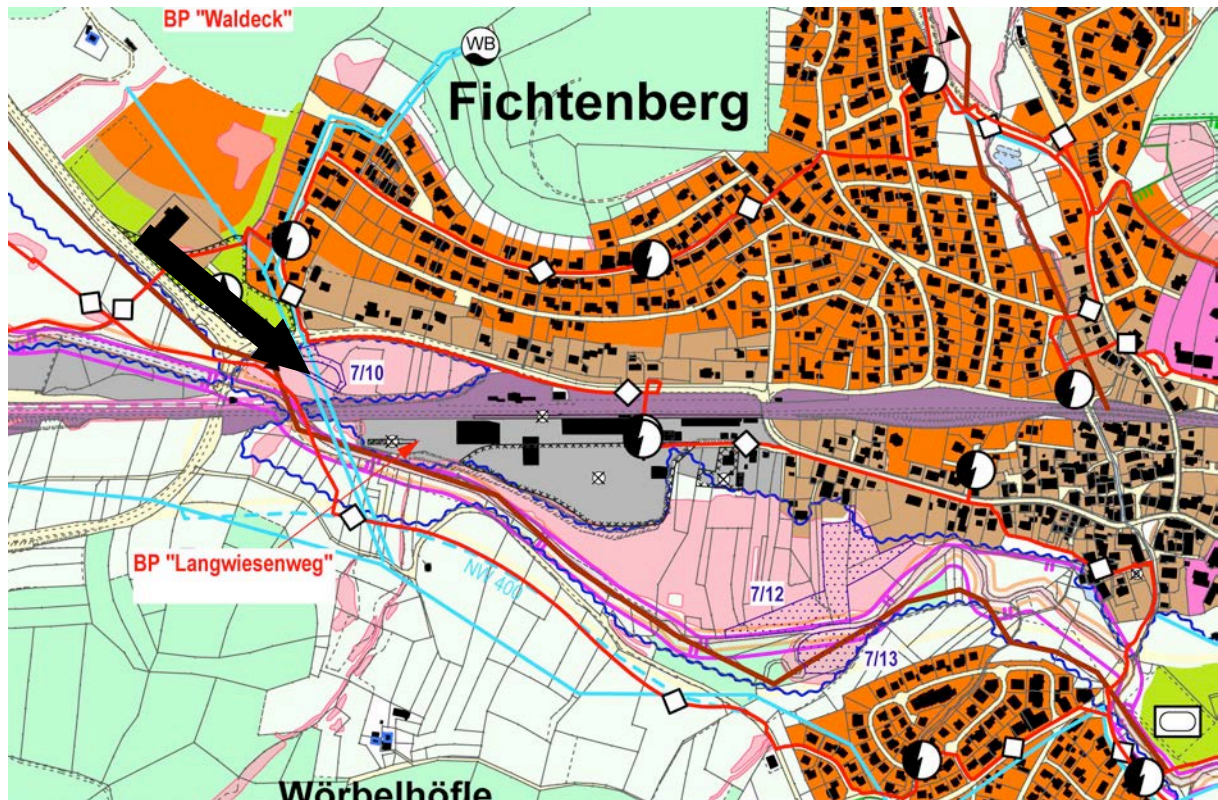


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:2.500

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung be-
rührt.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders ge-
schützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Gel-
tungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des
Planvorhabens liegen.

B.7.4 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habi-
tatstrukturen nicht zu erwarten.

B.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be-
rührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be-
rührt.

B.7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.7 Immissionsschutz

Durch die Zulässigkeit von Wohn- und gewerblichen Nutzungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.8 Landwirtschaft

Durch die Lage im Innenbereich von Fichtenberg werden landwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt.

B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.10 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden.

B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die städtebaulichen Grundideen der bisherigen Bebauungspläne sollen beibehalten bleiben. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden überwiegend von den bisherigen Bebauungsplänen übernommen, aber an manchen Punkten den heutigen Bedürfnissen angepasst.

B.9.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich soll weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt bleiben. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. **Anlagen für Verwaltungen,**
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 4 und 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch weiterhin ausnahmsweise nicht zulässig. Die Nr. 2 wird im Vergleich zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße 2011“ mit aufgenommen, um den heutigen Nutzungsansprüchen mehr Raum zu geben.

Im mittleren und südlichen Bereich soll weiterhin ein Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt bleiben. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

(2) *Zulässig sind*

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

6. *Gartenbaubetriebe,*
7. *Tankstellen,*
8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.*

(3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6.-7. und Abs. 3 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen auch weiterhin nicht zugelassen, da sie mit der Lage und Struktur des Gebietes nicht vereinbar sind.

B.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA und MI bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 unverändert zulässig. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdatdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist weiterhin entbehrlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ, maximalen Außenwandhöhen (AH) und maximalen Firsthöhen (FH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Sie wird gemäß Planeintrag im WA1 auf 7,0 und im WA2 und MI mit 8,0 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA2 und MI mit 10,5 m. Im WA1 war bisher keine Firsthöhe festgesetzt.

B.9.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

B.9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Diese werden durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

B.9.5 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im Mischgebiet ist weiterhin eine max. Gesamtlänge von 35,0 m vorgesehen.

B.9.6 Stellung der baulichen Anlagen

Wie bisher werden die Firstrichtungen von Hauptgebäuden festgesetzt.

B.9.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den speziell mit „Ga“ gegenzeichneten Flächen zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den speziell mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

B.9.8 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird im WA1 analog zu anderen Wohngebieten in Fichtenberg aus städtebaulichen Gründen zwei je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

Im WA2 und MI sollen Mehrfamilienhäuser zur Nachverdichtung bewusst zulässig sein, so dass es dort keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen gibt. Aufgrund der Vorgaben zur Kubatur der Gebäude können keine überdimensionierten Mehrfamiliengebäude errichtet werden.

B.9.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.9.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das bisher festgesetzte Leitungsrecht kann aufgrund der neuen Konzeption entfallen.

B.10. Örtliche Bauvorschriften

B.10.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Die Dachneigung soll dabei im WA1 und WA2 25° bis 35° und im MI 25° bis 48° betragen. Im WA wurde die Dachneigung auf 35° erhöht, da die bisherigen zulässig 25° für das „klassische“ Einfamilienhaus nicht mehr zeitgemäß sind. Im MI wird nun eine Dachneigung auch ab 25° ermöglicht, damit der Dachraum bei Mehrfamilienhausbebauung besser ausgenutzt werden kann und gleichzeitig die Gäude nicht höher zugelassen werden als bisher.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.10.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.10.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

B.10.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.10.6 Stellplätze

In den letzten Jahren wurde die Zahl der Stellplätze in Fichtenberg von der Wohnungsgröße abhängig gestaffelt. Dies hat sich gerade auch bei einer Mehrfamilienhausbebauung bewährt und soll auch hier festgesetzt werden.

Je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m² ist ein Stellplatz, je Wohnung zwischen 61 bis 80 m² (WF) sind 1,5 Stellplätze und je Wohnung ab 81 m² (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

B.11. Verkehr

Die Erschließung erfolgt weiterhin über den Tannenweg oder die Bahnhofstraße. Von der Bahnhofstraße aus führt (wie bisher auch schon) eine private Verkehrsfläche in das Gebiet.

B.12. Technische Infrastruktur

B.12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende System.

B.12.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende System.

B.12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende System.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Fichtenberg, im September 2020

Miola
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Tannenweg/Bahnhofstraße“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)

(§ 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.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

P.1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 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,

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) im WA1 und WA2 von 0,4 und im MI von 0,6 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Diese ist im WA 1 mit 7,0 m, im WA2 und MI auf 8,0 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA2 und MI 10,5 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Im MI ist die Gebäudelänge auf maximal 35,0 m beschränkt.

P.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

P.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan vorgegebene Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtung ist zu beachten. Abweichungen von bis zu 5° sind zulässig.

P.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den als „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

P.8 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Tannenweg/Bahnhofstraße**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen sind im WA1 und WA2 zwischen 25° bis 35° und im MI zwischen 25° bis 48° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

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

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,2 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m² ist ein Stellplatz, je Wohnung zwischen 61 bis 80 m² (WF) sind 1,5 Stellplätze und je Wohnung ab 81 m² (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.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 mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.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.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.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. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere etwaiger Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	01.10.2020
Auslegungsbeschluss	am	25.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	01.10.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.10. bis	12.11.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	11.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	17.12.2020

AUFGESTELLT

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 25.09.2020

Fichtenberg,
den 11.12.2020

gez.
Miola
(Bürgermeister)

.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 11.12.2020