

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„MÜHLÄCKER, 1. ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG“  
IN FICHTENBERG**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>5</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
B.5.1 Regionalplanung	7
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>7</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>8</b>
B.7.1 Schutzgebiete	8
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Biotopverbund	9
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	10
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.7.6 Artenschutz	10
B.7.7 Gewässerschutz	10
B.7.8 Denkmalschutz	11
B.7.9 Immissionsschutz	11
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.11 Altlasten	11
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>11</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen	12
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	12
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	12
<b>B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
B.10.1 Maß der baulichen Nutzung	12
B.10.2 Zu- und Ausfahrtsverbote	12
B.10.3 Grünflächen (private und öffentliche)	13
B.10.4 Leitungsrechte	13
B.10.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
B.10.6 Pflanzgebote	13
B.10.7 Pflanzbindungen	13
<b>B.11. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
B.11.1 Dachform und Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten und Dachbegrünungen	13

B.11.2	Einfriedungen, Stützmauern	13
B.11.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	14
<b>B.12.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>14</b>
<b>B.13.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>14</b>
<b>B.14.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>14</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>15</b>
<b>P</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
<b>O</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>21</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>23</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.000	6
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	7
Bild 3:	Luftbild, 1:2.000	8
Bild 4:	Biotopverbund, ohne Maßstab	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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- 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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Erweiterung“ trat am 11.11.1993 in Kraft und entwickelte eine Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes Mühläcker nach Westen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan soll durch die vorliegende Änderung geringfügig im Westen verändert und erweitert.

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll durch eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Baufensters nach Nordwesten, die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere Baumöglichkeit geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. 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.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

An der städtebaulichen Konzeption wird unverändert festgehalten. Das vorhandene Baufenster und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach Nordwesten erweitert.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,99 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,68 ha	69 %
- Bauflächen	0,67 ha	68 %
- private Grünflächen	0,01 ha	1 %
• Öffentliche Grünflächen	1,69 ha	17 %
• Verkehrsflächen	0,14 ha	14 %

### B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

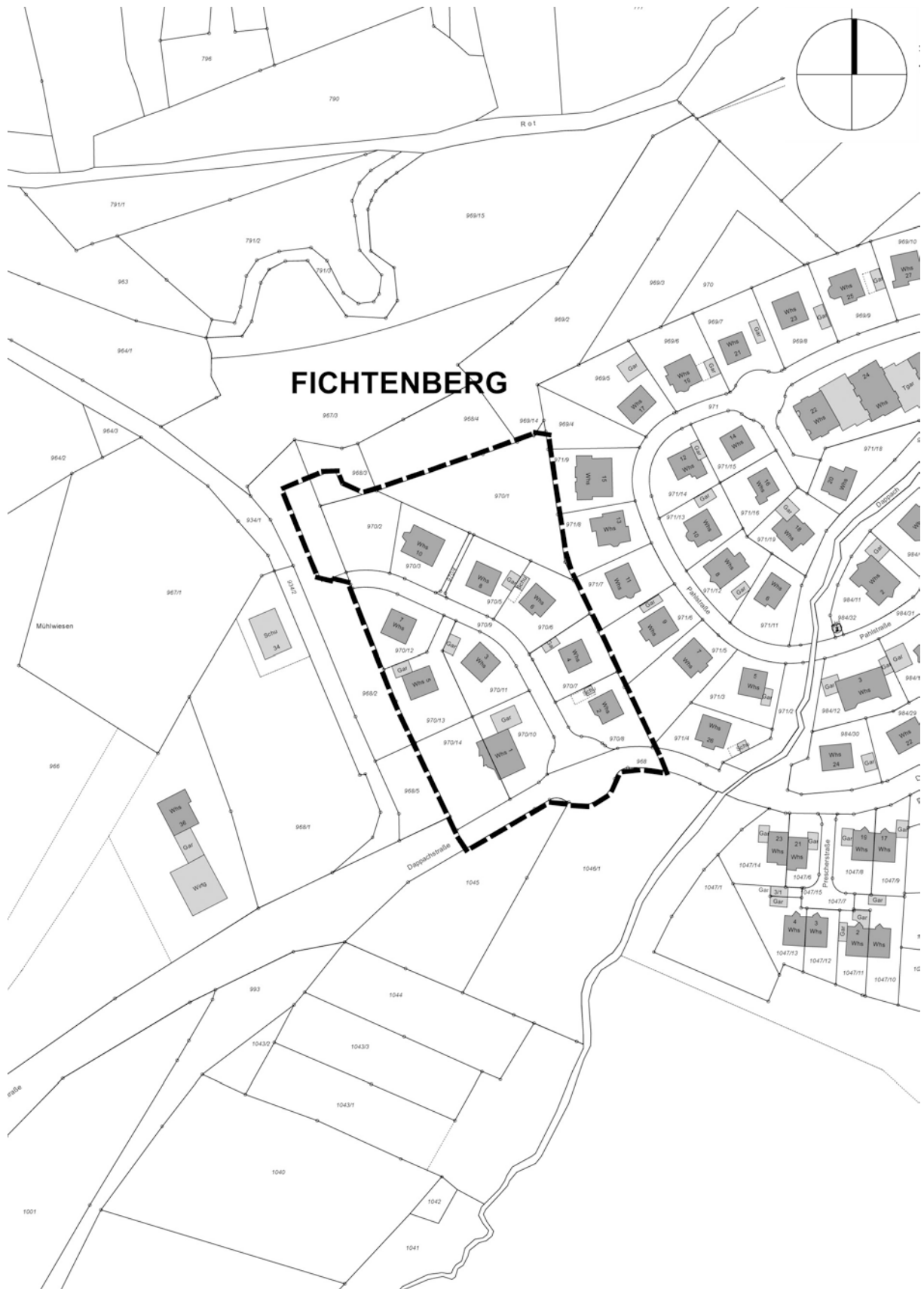


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000



## B.5. Übergeordnete Planungen

### B.5.1 Regionalplanung

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

## B.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ der Verwaltungsgemeinschaft „Limpurger Land“ ist die Fläche mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der geringen Größe der kleinen Teilfläche außerhalb der dargestellten bestehenden Wohnbaufläche ist das Entwicklungsgebot nicht beeinträchtigt.

### B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Erweiterung“ wird vollständig überplant.

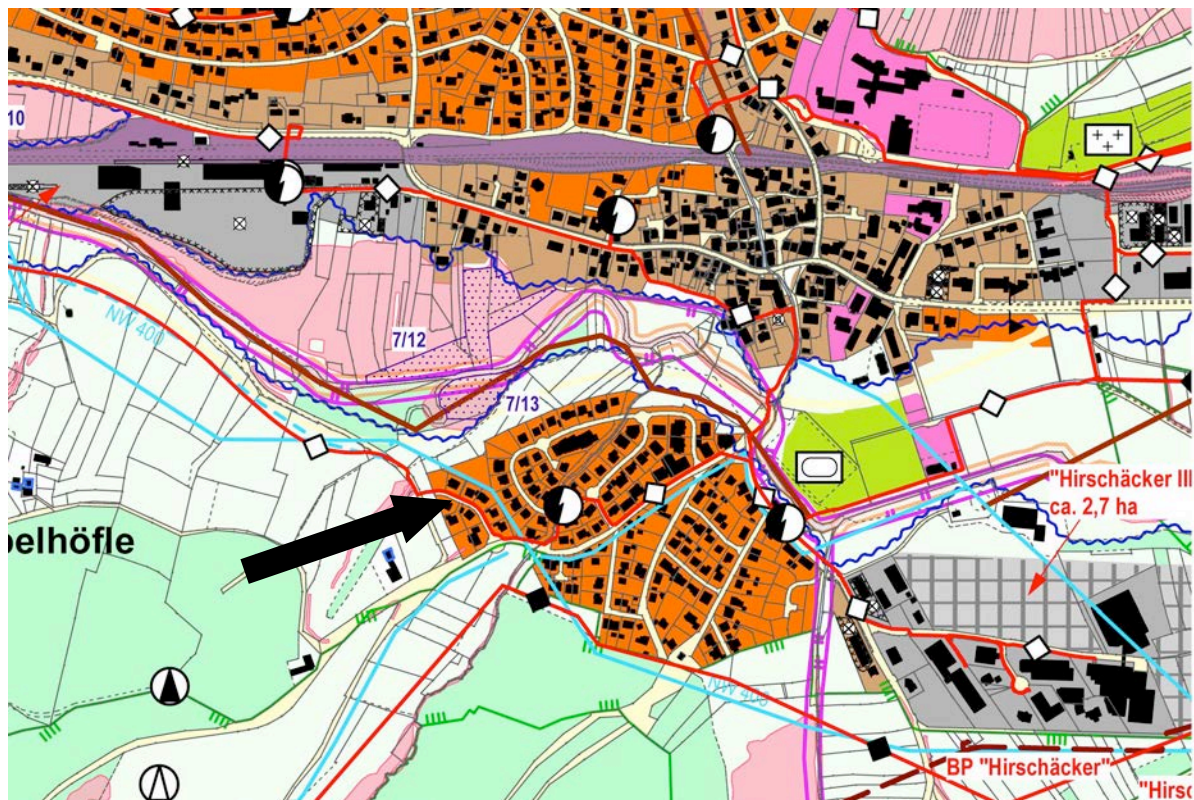


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:2.000

## 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 berührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.



## B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG besonders wertvollen Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

## B.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500m und 1000m) dargestellt.

### Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Biotopverbund Barriere Offenland.

### Prognose

Durch die Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund.

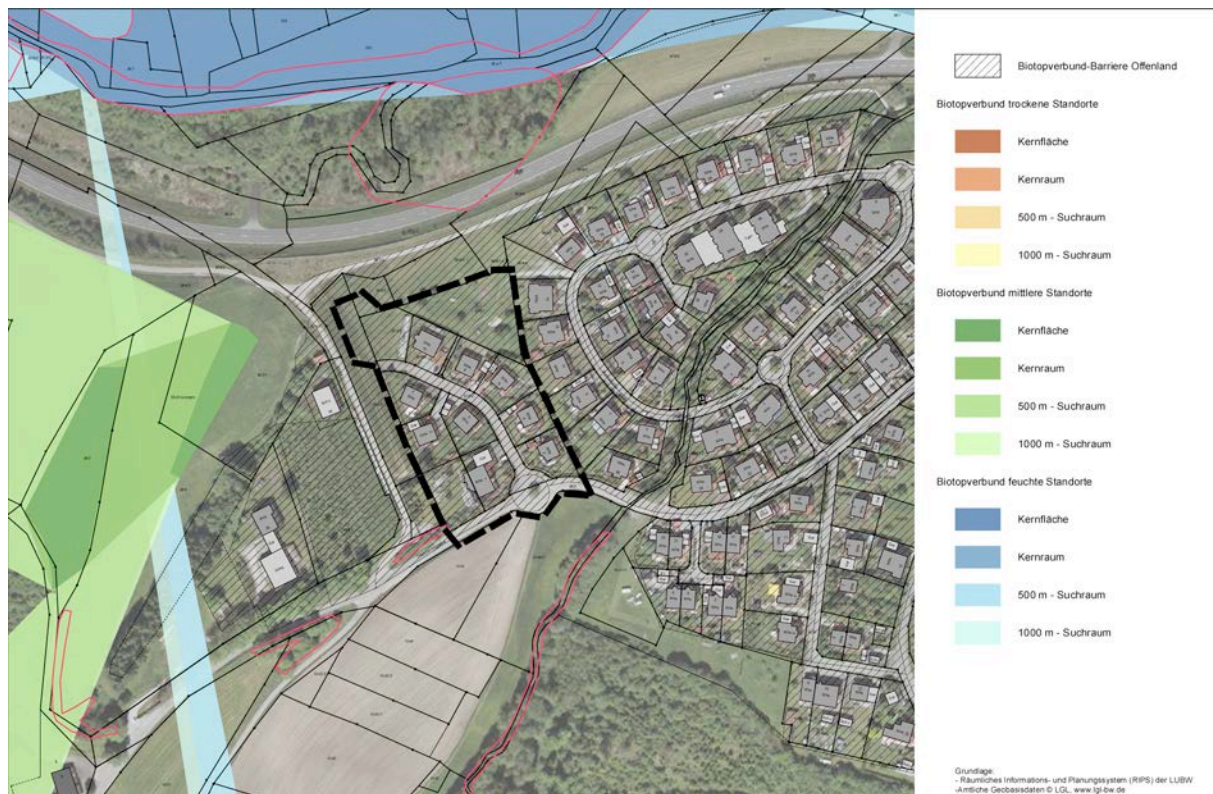


Bild 4: Biotopverbund, ohne Maßstab

#### **B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten. Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 qm erreichen. Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Rand der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen. Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen. Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht als Streuobst anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

#### **B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

#### **B.7.6 Artenschutz**

Der Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Erweiterung“ von 1993 soll mit der vorliegenden 1. Änderung geringfügig Richtung Nordwesten erweitert werden. Auf der Fläche soll der Bau eines Lager-/Geräteschuppens ermöglicht werden. Außerdem wird das bestehende Baufenster um 5,0 m nach Westen vergrößert.

Es handelt sich bei der Fläche um eine regelmäßig gemähte Fettwiese und intensiv genutzte Ackerflächen. Durch die Nutzung und die Nähe zur vorhandenen Bebauung bietet die Fläche keine Nistmöglichkeiten für Bodenbrüter wie z.B. die Feldlerche. Die Vorhandenen Bäume weisen keine Höhlungen auf, die für Vögel und Fledermäuse interessant wären.

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet können demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten ausgeschlossen werden. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig

#### **B.7.7 Gewässerschutz**

##### **Wasserschutzgebiete**

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

##### **Überschwemmungsgebiete/HQ 100 Gebiet**

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

Eine HQ 100 Fläche ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Mühläcker, 1. Erweiterung“ kartiert worden und ragt im Bereich des bereits hergestellten Kreisverkehr geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **B.7.8 Denkmalschutz**

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

### **B.7.9 Immissionsschutz**

Durch die geplanten Änderungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.7.11 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. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sollen an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben soll ausgeschlossen werden.

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sollte nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden, gemittelten Verkehrsfläche liegen.

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

#### **B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen**

Die Baufeldräumung einschließlich der Fällung von Gehölzen darf zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere stattfinden.

Somit ist das Fällen und Roden von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

#### **B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### **B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH- Richtlinie sind nicht notwendig.

## **B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühläcker, 1. Erweiterung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

### **B.10.1 Maß der baulichen Nutzung**

An den festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen wird unverändert festgehalten. Die Bezugshöhen werden präzisiert.

### **B.10.2 Zu- und Ausfahrtsverbote**

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird in Teilbereichen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt um möglichen Fahrverkehr zu ordnen.



### **B.10.3 Grünflächen (private und öffentliche)**

Die im Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Erweiterung“ festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche bleiben in der vorliegenden Änderung „Mühläcker, 1. Änderung“ unverändert bestehen. Weitere Grünflächen werden nicht festgesetzt.

### **B.10.4 Leitungsrechte**

In Teilen des Geltungsbereiches verläuft eine NOW-Fernwasserleitung. Die Lage mit erforderlichem Schutzstreifen ist im Plan dargestellt. Zum Schutz dieser Leitung werden innerhalb des Schutzstreifens ergänzende Festsetzungen getroffen.

### **B.10.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

### **B.10.6 Pflanzgebote**

Die im Plan- und Schriftteil des bestehenden Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Erweiterung“ festgesetzten Pflanzgebote bleiben bestehen, werden übernommen und ergänzt.

### **B.10.7 Pflanzbindungen**

Es werden keine Pflanzbindungen festgesetzt.

## **B.11. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Erweiterung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

### **B.11.1 Dachform und Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten und Dachbegrünungen**

Die bestehenden Festsetzungen werden unverändert übernommen. Zusätzlich werden Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut zugelassen.

### **B.11.2 Einfriedungen, Stützmauern**

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

### **B.11.3 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.12. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

### **B.13. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

### **B.14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Fichtenberg, im Februar 2022

Miola  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Mühläcker, 1. Erweiterung, 1. Änderung**“ 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

(§ 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.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind 2 Vollgeschosse, von denen eines im Dachraum liegen muss.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf 2/3 der Gebäudelänge folgende Höhen nicht überschreiten:

bergseitig: 3,75 m

talseitig: 4,50 m

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe darf 9,0 m nicht überschreiten.

##### P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche, welche an die geplante Gebäudekante angrenzt, liegen.

Den Bauanträgen sind zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage Geländeschnitte mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie den angrenzenden Verkehrsflächen beizulegen.

**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- in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

**P.4 Bauweise**

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

Es ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Einzelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig. Die im Bauwuch (notwendiger Grenzabstand) errichteten Grenzgaragen werden nicht mitgerechnet.

**P.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

**P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

**P.7 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist pro Einzelgebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt (Mehrfamilienwohnhäuser sind unzulässig).

**P.8 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzung, Einfriedung, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

**P.9 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über den im Plan festgesetzten Bereich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist unzulässig.



## **P.10 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.11 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die Wohnstraße ist als gemischte Verkehrsflächen vorgesehen. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.

## **P.12 Private und öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planteil dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den Darstellungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

## **P.13 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

Im Schutzstreifenbereich der NOW-Fernwasserleitung sind keine Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) zulässig. Der Schutzstreifenbereich ist von jeglicher Bauung und Bepflanzung freizuhalten. Auch zeitlich begrenzte Lagerungen von Erd-, Bau- oder sonstigem Material sind nicht erlaubt. Bei Kreuzungen mit geplanten Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom usw.) ist die NOW-Leitungsschutzanweisung (siehe Anhang) zu beachten.

## **P.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **M: Maßnahmen für den Artenschutz**

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

### **M: Maßnahmen zur Gartengestaltung**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

## **P.15 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Erweiterung“ festgesetzten Pflanzgebote bleiben bestehen und werden in den neuen Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Änderung“ übernommen und ergänzt.

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugebietes und entlang der Verkehrsflächen werden folgende Bäume als Hochstämme auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt:

- (Aeh) Aesculus hippocastanum (Roßkastanie weiß)
- (Fdi) Fraxinus „Diversifolia“ (einblättrige, schmalkronige Esche)
- (Ae) Aesculus hippocastanum bzw. carnea (Roßkastanie weiß bzw. rot)

Mit der Buchstabenkombination wird am Baumstandort die Sorte konkret festgelegt.

Für die Bepflanzung des Kinderspielplatzes werden als Leitpflanzung festgesetzt:

- (Ob) Obstbäume in Wild- und Wirtschaftssorten gem. Kreissortiment

Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden*

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Erweiterung, 1. Änderung“ 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 Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

Garagen die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sollen baulich und farblich aufeinander abgestimmt werden.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb Hecken oder im Gebäude ausgebildet werden.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung, Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung 35°- 48°. Dachfarbe naturrot. Garagen und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig; die Dachneigung der Aufbauten hat mind. 20° zu betragen. Die Abstände zum Ortsgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

### O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung, Zaunhöhe max. 1,0 m,
- Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe 1,0 m,
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern sind generell unzulässig. Geländebefestigungen an Böschungen aus klein- und großformatigen Natursteinen sowie sonstiger Baumaterialien sind innerhalb eines Bereiches von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

#### **O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen. Die bestehende oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

#### **O.5 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig. Parabolantennen sind anthrazitfarben zu streichen.



## **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.

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. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

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.

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.

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

## **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 Ausubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

## **H.6 Oberflächenwasser**

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.

## **H.7 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. 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.

## **H.8 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, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. 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	17.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	29.07.2021
Auslegungsbeschluss	am	17.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	29.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 06.08. bis	06.09.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss	am	10.12.2021
Erneute ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	16.12.2021
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.12.2021 bis	31.01.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	03.03.2022

**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 10.12.2021

Fichtenberg,  
den 25.02.2022

**gez.**  
Miola  
(Bürgermeister)

.....  
Miola  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.02.2022