

LS

Nr. 1096

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Fichtenberg

Begründung und Textteil  
zum Bebauungsplan  
**"Auchtwiesen, 1. Änderung"**  
in Fichtenberg

Stand:  
rechtskräftige Fassung

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Fichtenberg

## Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Auchtwiesen, 1. Änderung" in Fichtenberg

	<b>Seite</b>
<b>Begründung</b>	
<b>1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>2</b>
<b>2. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>2</b>
<b>3. Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>6</b>
<b>4. Grünordnung</b>	<b>6</b>
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise	7
5.4 Stellung der baulichen Anlagen	8
5.5 Nebenanlagen	8
5.6 Zahl der Wohnungen	8
<b>6. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
6.1 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung	8
6.2 Zwerchbauten	8
6.3 Niederspannungsfreileitungen	9
6.4 Einfriedigungen, Stützmauern	9
6.5 Stellplätze	9
<b>7. Innere Verkehrserschließung</b>	<b>9</b>
<b>Textteil</b>	
<b>Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>Teil 2: Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
<b>Ausfertigung</b>	<b>15</b>
<b>Pläne</b>	
Bebauungsplan "Auchtwiesen", 1955	3
Bebauungsplan "Obere Riedwiesen", 1981	4
Abgrenzung des Geltungsbereiches	5

Stand: rechtskräftige Fassung

## Textteil zum Bebauungsplan "Auchtwiesen, 1. Änderung" in Fichtenberg

---

### Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auchtwiesen" werden innerhalb des Überlagerungsgebietes durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### 1.1 Mischgebiet 1 (MI 1) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.2 Mischgebiet 2 (MI 2) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden.

*Hinweis: Die Ausnahme bezieht sich auf den letzten Spiegelstrich der zulässigen Nutzungen.*

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

### 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 gemäß Planeinschrieb auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden.

### 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

## 3. Bauweise

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

Gemäß Planeinschrieb ist eine offene Bauweise festgesetzt.

## 4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, ist der Hauptfirst parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Eine Abweichung bis 10° ist zulässig. Dies gilt analog für versetzte Pultdächer.

## 5. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verkehrsfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig.

## 6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind entlang der Straßen "Anlagen" und "Rathausstraße" auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7. Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen beschränkt.

**8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zulässig sind Verkehrsflächen, Parkierungsflächen und Anlagen zur Freiraumgestaltung.

## Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "**Auchtwiesen, 1. Änderung**" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Auchtwiesen" werden innerhalb des Überlagerungsbereiches durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

### 9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser in Blockbauweise sind zulässig. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

### 10. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind entweder als gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder versetzte Pultdächer auszuführen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Einzelne Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

*Hinweis: Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.*

Angebaute Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Dachneigung für freistehende Garagen und Nebengebäude beträgt 22° bis 38°.

Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine Dachbegrünung oder Terrasse vorgesehen, so können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

### 11. Zwerchbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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 von Zwerchbauten werden keine Festsetzungen getroffen.*

### 12. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

**13. Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

*Hinweis: Die Abgrabungen und Aufschüttungen müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.*

**14. Einfriedigungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

*Hinweis: Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.*

**15. Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

**16. Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

**17. Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

---

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 Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,  
den 14.05.2004

Fichtenberg,  
den 10.08.2004

gez.  
Miola  
(Bürgermeister)



.....  
Miola  
(Bürgermeister)