

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung zum Bebauungsplan "Auchtwiesen, 1. Änderung" in Fichtenberg

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan "Auchtwiesen" wurde 1948 aufgestellt, 1954 mit einem Deckblatt für den westlichen Bereich versehen und am 20.09.1955 vom Landratsamt Backnang genehmigt (vgl. nächste Seite).

Der Bebauungsplan "Auchtwiesen" von 1955 trifft folgende Festsetzungen:

- überbaubare Flächen (weiß)
- Baugrenzen (rot)
- Bauverbotsbereiche (blau)
- bestehende Verkehrsflächen (hellbraun)
- geplante Verkehrsflächen (rosa)

Diese Festsetzungen sind inzwischen in weiten Teilen überholt und bedürfen der Überarbeitung:

- Seinerzeit ausgewiesene Straßenflächen entfallen.
- Gebäude sind teilweise anders errichtet worden, als es nach dem alten Bebauungsplan zulässig wäre.
- Die Wohnbedürfnisse haben sich im Laufe der Jahrzehnte geändert, so dass für die noch nicht überbauten Grundstücke neue Festsetzungen getroffen werden sollten.
- Der Bebauungsplan muss den neuen Rechtsvorschriften und der Rechtsprechung angepasst werden.

Der Bebauungsplan liegt in einem Sanierungsgebiet, das auch das Rathausumfeld beinhaltet. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Basis schaffen, Planungen im Rahmen der Sanierung umzusetzen. Dabei müssen die Festsetzungen so getroffen werden, dass eine gewisse Flexibilität bei den Realisierung gewahrt bleibt, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht alle Planungsprozesse abgeschlossen sind und sich deren Beendigung noch über einen längeren Zeitraum hin erstrecken kann.

2. Geltungsbereich

Die Änderung erfasst den Bereich zwischen Rathausstraße und dem Gewerbegebiet "Obere Riedwiesen". Der verbleibende Teilbereich westlich der Rathausstraße wird durch den Bebauungsplan "Erlenhofer Straße, Rathausstraße" geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Obere Riedwiesen" überlagert im Westen einen Teilbereich (vgl. Seite 4).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf Seite 5 wiedergegeben.

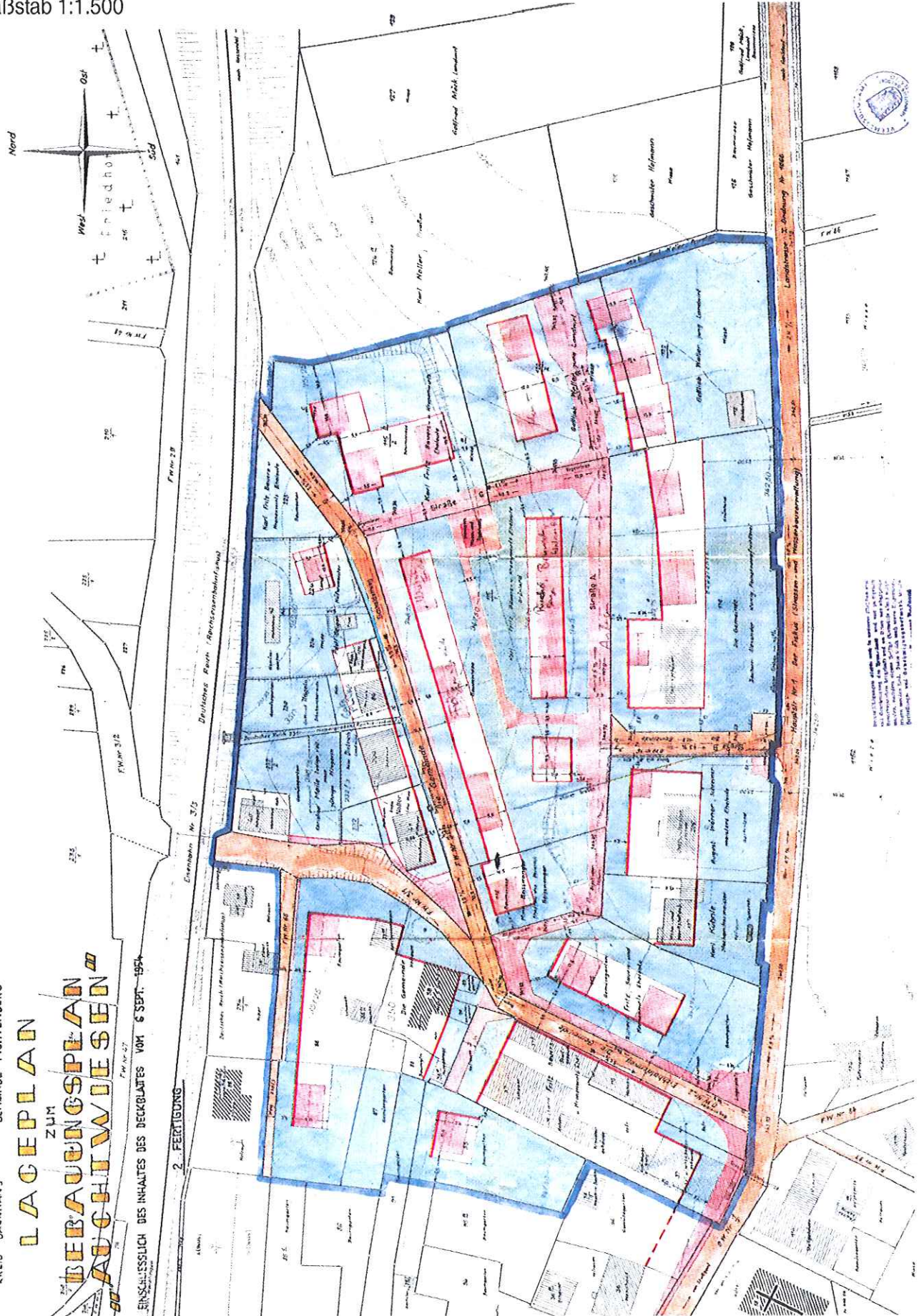
Bebauungsplan "Auchwiesen", 1955
Maßstab 1:1.500

KREIS BÄCKNANGS GEMEINDE FICHTENBERG

LAGEPLAN

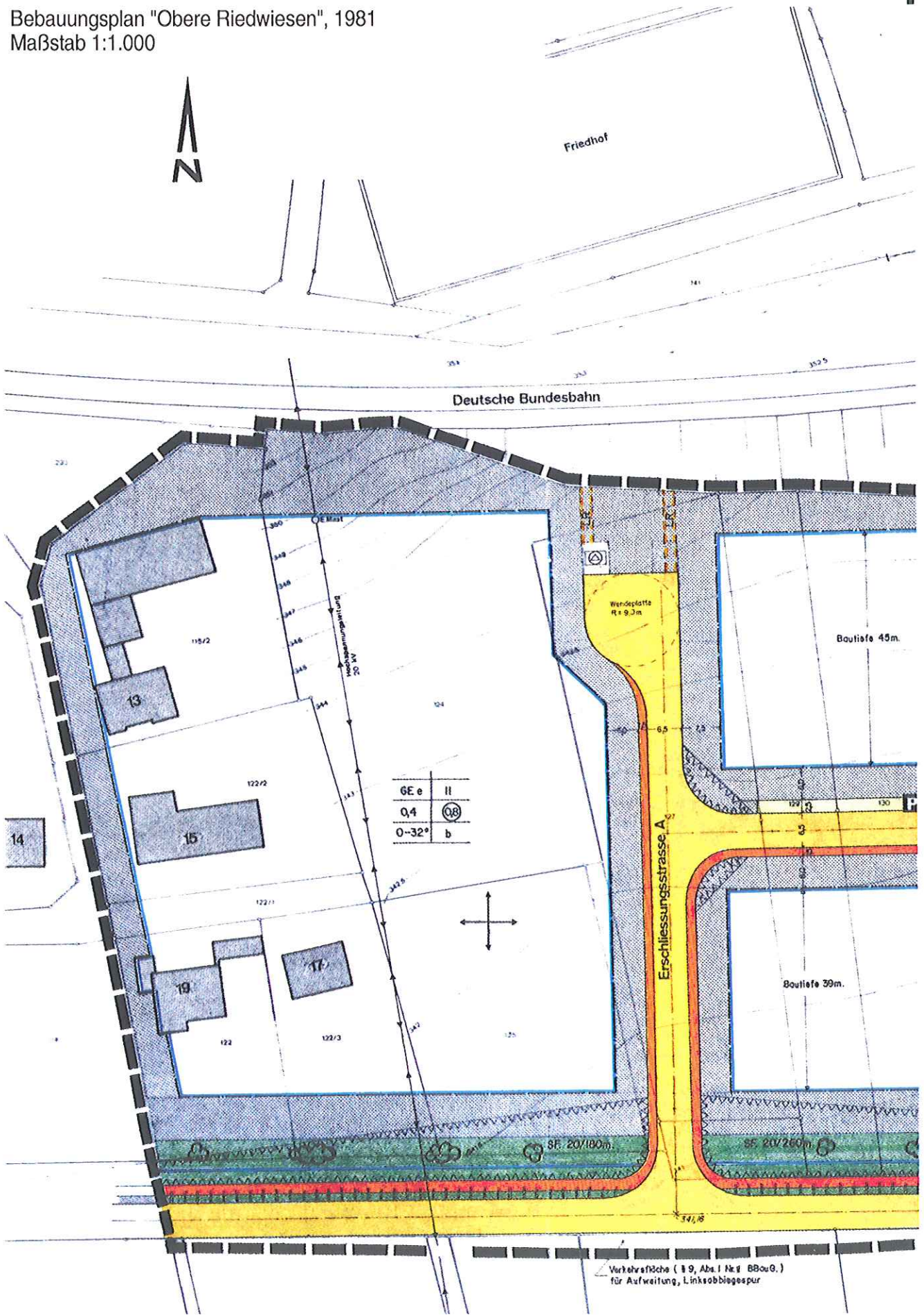
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
ZUM
AUCHWIASEN

EINSCHESSLICH DES INHALTES DES DECKBLATTES VOM 6. SEPT. 1954

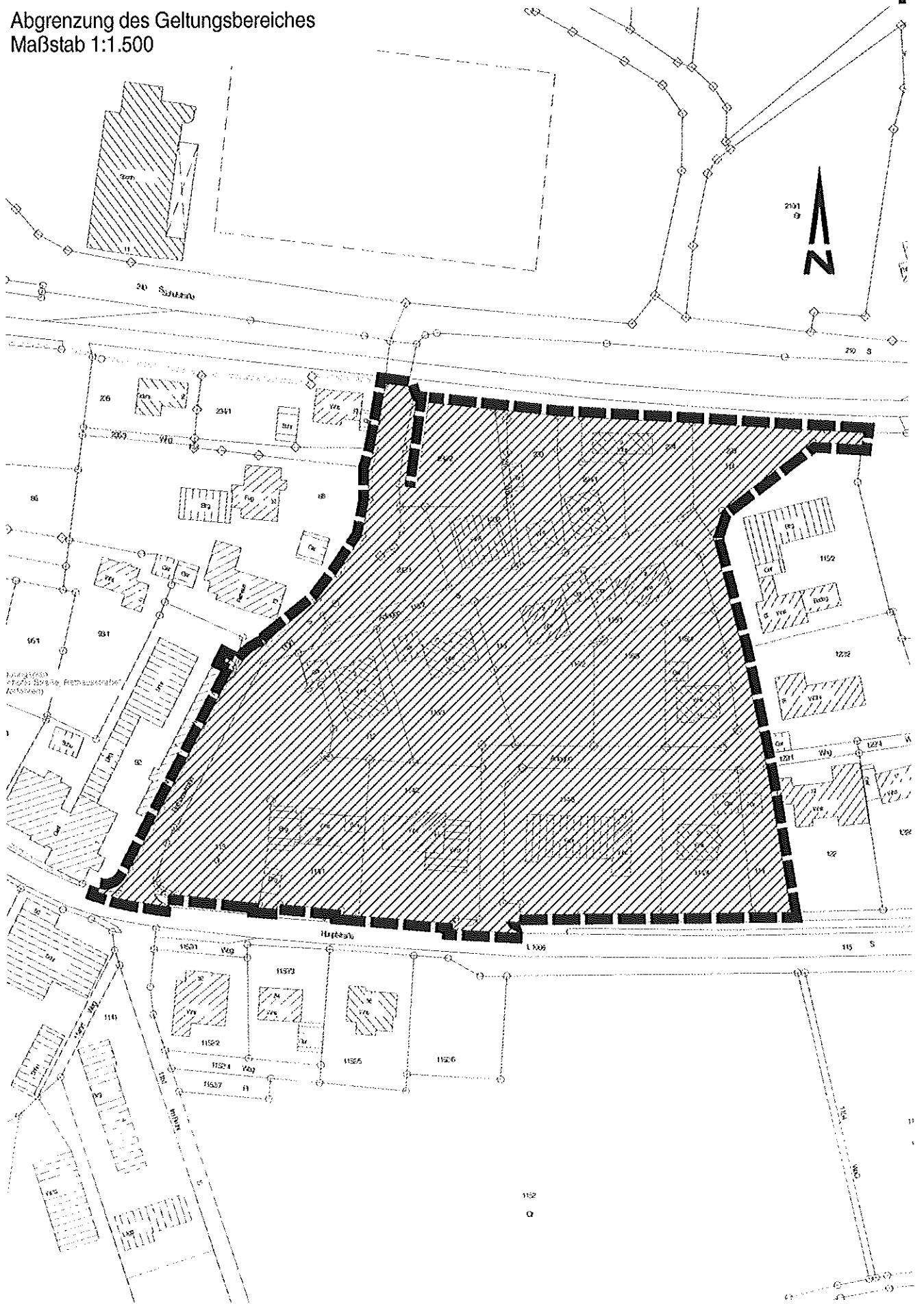


Im Falle eines Streitigen wird die Entscheidung durch den Kreisbauamt in Bäcknang getroffen. Die Kosten für die Herstellung dieses Lageplans sind durch den Auftraggeber zu tragen. Die Kosten für die Herstellung dieses Lageplans sind durch den Auftraggeber zu tragen. Die Kosten für die Herstellung dieses Lageplans sind durch den Auftraggeber zu tragen.

Bebauungsplan "Obere Riedwiesen", 1981
Maßstab 1:1.000



Abgrenzung des Geltungsbereiches
Maßstab 1:1.500



3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 02.08.2001 regelt die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Wird der Prüfwert (unterer Schwellenwert) von 2 ha - errechnet über die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung - überschritten, so wird eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Beim Überschreiten des Größenwertes (oberer Schwellenwert) von 10 ha - errechnet ebenfalls über die Grundflächenzahl - muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Die Nettobaufläche des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt ca. **1,68 ha** (Gesamtfläche abzüglich Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen). Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 sind es ca. **1,0 ha**. Der Prüfwert (unterer Schwellenwert) wird nicht erreicht, eine allgemeine Vorprüfung muss nicht durchgeführt werden.

4. Grünordnung

Die Änderung stellt keinen stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft als bisher dar. Der Geltungsbereich befindet sich inmitten von überbauten Grundstücken, das Maß der zulässigen Nutzung wird nicht erhöht.

Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein **Mischgebiet (MI)** nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund der Lage des Gebietes wird es bezüglich der Nutzungen in zwei Bereiche untergliedert. Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind ausschließlich die fett markierten Nutzungen:

Mischgebiet 1 (MI 1):

- (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 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 Nutzungen 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.

Der Bereich des MI 1 grenzt nicht direkt an die Hauptstraße an. Der noch bestehende Bahnübergang wird nach seiner Beseitigung nur noch für Fußgänger eine Unterquerungsmöglichkeit bieten. Verkehrsintensive Nutzungen wie z.B. Tankstellen sind somit nicht erwünscht. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO und **Ausnahmen** entsprechend § 6 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zulässig.

Mischgebiet 2 (MI 2):

- (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 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 Nutzungen 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.

Dieser Bereich umfasst die erste Gebäudezeile entlang der Hauptstraße. Dort sind verkehrsintensivere Nutzungen teilweise schon vorhanden bzw. grenzen an.
Eine Nutzung entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind **nicht** zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) beträgt 0,6.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) beträgt 1,2.

Eine Zahl der **Vollgeschosse** ist entbehrlich. Die Gebäudekubatur wird durch die Außenwand- und Firsthöhen bestimmt.

Aufgrund des relativ ebenen Geländes des Gebietes ist eine Differenzierung der Außenwandhöhe in bergseits und talseits entbehrlich. Die Nutzungen, die sich entlang der Hauptstraße befinden bedürfen ein anderes bauliches Maß, als die dahinter liegenden Bereiche. Deshalb wird bei den Außenwand- und Firsthöhen zwischen den beiden Mischgebieten unterschieden. Dabei wird berücksichtigt, dass im MI 2 z.B. auch Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die eine andere Raumhöhe im EG benötigen. Die maximal zulässige **Außenwandhöhe**, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird im MI 1 auf 4,75 m und im MI 2 auf 7,0 m festgesetzt.

Die **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, wird im MI 1 auf 9,5 m und im MI 2 auf 12,0 m festgesetzt.

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.

5.3 Bauweise

Festgesetzt wird eine **offene** Bauweise.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Entlang der ortsbildprägenden Hauptstraße werden die Hauptfirstrichtungen gemäß Planeintrag festgesetzt. Abweichungen bis 10° sind zulässig. Dies gilt für versetzte Pultdächer analog.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig (§ 50 LBO).

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. Dies bedeutet auch den Verzicht auf private Windenergieanlagen.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist aus gestalterischen Gründen generell unzulässig.

5.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 3 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt. Mehrfamilienhäuser sind somit nicht zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachform und Dachneigung

Als **Dachform** sind entweder gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Die zulässige **Dachneigung** beträgt 22° bis 48°.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche. Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Angebaute **Garagen** und **Nebenanlagen** sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Terrassen sind im Bereich der Garagendächer zulässig, die abstandsrechtlichen Vorschriften nach § 5 der Landesbauordnung (LBO) sind dabei zu beachten. Die Dachneigung für freistehende Garagen und Nebengebäude beträgt 22° bis 38°, damit Doppelgaragen nicht zu massiven Baukörpern führen. Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine Dachbegrünung oder Terrasse vorgesehen, so können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

6.2 Zwerchbauten

Zwerchbauten sind zulässig, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen in Anordnung und Ausmaßen beschränkt. Für die Eindeckung werden keine Festsetzungen getroffen.

6.3 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen einschl. Fernmeldeleitungen sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

6.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten, damit das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeschränkt wird.

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

6.5 Stellplätze

Pro Wohnung sind 2 **Stellplätze** vorgeschrieben. Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und soll aus städtebaulichen Gründen - es werden keine öffentlichen Parkflächen ausgewiesen - ein Zuparken der Siedlungsstraßen verhindern.

7. Innere Verkehrserschließung

Nach Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges wird die Rathausstraße eine Sackgasse für den Kfz-Verkehr darstellen. Somit kann eine Umgestaltung des gesamten Bereiches erfolgen. Jedoch ist zum jetzigen Zeitpunkt keine fertige Planung vorhanden, so dass für die Straße und die beiden östlich angrenzenden Grundstücke eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. An welche Stelle Parkflächen, ein Platzbereich mit Sitzgelegenheiten und dergleichen mehr entstehen wird, kann somit später entschieden werden. Gebäude können auf dieser Fläche nicht errichtet werden.

Der südliche Teil der Rathausstraße und die Anlagen werden durch das Verbandsbauamt neu überplant. Darüber sind Gespräche mit den Angrenzern gelaufen. Im Bebauungsplan ist die aktuelle Straßenplanung übernommen worden und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Fichtenberg, im April 2004

gez. Miola
(Bürgermeister)