

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung zum Bebauungsplan "Bühläcker, Änderung" in Fichtenberg

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind verschiedene Bauwünsche, die durch die z.T. über 50 Jahre alten Bebauungspläne nicht zulässig sind.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, die Bebauungspläne des Gebietes Bühläcker durch einen neuen zu überlagern und die Festsetzungen an die heutigen Bauwünsche und aktuelle Rechtsprechung anzupassen. Innerhalb des Gebietes wird gleiches Baurecht geschaffen und eine Harmonisierung mit den anderen Bebauungsplänen in der Gemeinde Fichtenberg wird erreicht.

Eine Synopse der textlichen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne ist auf der Seite 8 abgebildet.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Im Zuge dieses Verfahrens werden auch einzelne Grundstücke, die bisher noch nicht von einem Bebauungsplan erfasst wurden, in die Änderung einbezogen.

Im Einzelnen sind dies folgende Bebauungspläne und Flurstücke:

- BP "Bühläcker", rechtskräftig am 20.11.1952
- BP "Bühläcker II", rechtskräftig am 09.04.1956
- BP "Bühläcker, Änderung", rechtskräftig am 07.01.1960
(Betrifft nur eine Parzelle; wird vom BP "Bühläcker, Änderung und Erweiterung" überlagert)
- BP "Bühläcker, Änderung und Erweiterung", rechtskräftig am 12.05.1977

- Flst.-Nr. 746/7, 746/2
- Flst.-Nr. 736, 736/1, 736/2
- Flst.-Nr. 728/1, 728/2, 740

Der Geltungsbereich der Änderung und die Geltungsbereiche der alten Bebauungspläne sind auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

3. Verfahren, erneute Auslegung

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 29.09. bis 29.10.2003 öffentlich aus. Die Bedenken wurden im Gemeinderat am 30. Juli 2004 behandelt. Dabei zeigte sich, dass die Art der baulichen Nutzung der ersten Bauzeile (Flst. 728/1 und 728/2) entlang der Bahnhofstraße (beim Bahnübergang) von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI) geändert werden müssen. Dies ist eine unumgängliche Anpassung an den direkt angrenzenden Bebauungsplan "Bahnhofstraße", in dem seinerseits für die Bauzeile längs der Bahnhofstraße ein Mischgebiet festgesetzt wurde. Die Alternative diese Flächen (bisher nicht überplanter Innenbereich) aus dem Geltungsbereich herauszunehmen und im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" zu überarbeiten, wurde aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen verworfen (vgl. Übersicht Seite 4). Diese Änderung erfordert eine erneute Auslegung.

Nur redaktioneller Art sind folgende Änderungen:

- Die Erhöhung der maximalen grenzseitigen Wandfläche von Garagen wird gestrichen.
- Der Privatweg Flst. 756/4 und 756/7 sowie der Privatweg 751/5 werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke versehen.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 02.08.2001 regelt die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung lediglich um die Zusammenführung von rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt, wird kein neues Baurecht geschaffen, das sich auf die Umwelt weder unmittelbar noch mittelbar verändernd auswirkt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden.

5. Grünordnung

Durch die Bebauungsplanänderung ist eine Nachverdichtung in geringem Umfang zukünftig einfacher zu erreichen, da die Baugrenzen großzügiger festgesetzt werden. Aus Sicht des Flächenverbrauchs ist es wesentlich besser, als eine stetige Neuausweisung von Bauflächen.

Ein stärkerer Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht zu erwarten. Darüber hinaus könnte z.B. bei einer Aufhebung der alten Bebauungspläne eine Nachverdichtung über den § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ebenfalls erreicht werden.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB ist nicht durchzuführen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an Art und Maß der bisher zulässigen Nutzungen, harmonisieren mit den Festsetzungen in den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde und sind an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bühlacker" werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für einen Teilbereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind ausschließlich die fett markierten Nutzungen:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. **Wohngebäude,**
 2. **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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

Um den Gebietscharakter zu wahren, sind **Ausnahmen** entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO **nicht** zulässig.

6.1.2 Mischgebiet

Der Bereich längs der Bahnhofstraße ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Auch die Nähe zu den Bahnanlagen und die Nähe zu dem Gewerbebetrieb südlich der Bahnlinie lassen die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht zu.

Festgesetzt wird ein **Mischgebiet (MI)** nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind ausschließlich die fett markierten Nutzungen:

- (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. Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.**
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Da kein Bedarf besteht, werden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 - 8 nicht zugelassen.

Vergnügungstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,4.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** beträgt 0,8.

Eine Zahl der **Vollgeschosse** wird nicht festgesetzt. Die Gebäudekubatur wird durch folgende Festsetzungen städtebaulich geordnet: Die maximal zulässige **Außenwandhöhe**, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird bergseits auf 4,75 m und talseits auf 6,75 m festgesetzt. Die Außenwandhöhen bei Pultdächern dürfen 8,75 m nicht überschreiten.

Die **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, ist auf max. 8,75 m begrenzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf am höchsten Punkt maximal 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche oder der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf. Die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

6.3 Bauweise

Um dem bisherigen Gebietscharakter zu entsprechen sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis 25,0 m Gebäudelänge zulässig. Angebaute Garagen werden nicht mitgerechnet.

6.4 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.

6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Aus gestalterischen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der öffentlichen Straßenflächen können sie jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Damit wird ebenfalls dem Bestand Rechnung getragen.

6.6 Zahl der Wohnungen

Mehrfamilienhäuser sind bisher keine entstanden und weiterhin städtebaulich nicht erwünscht. Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

6.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

Im nördlichen Bereich der Friedrich-Reinhardt-Straße wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Damit soll in diesem für den ruhenden Verkehr schwierigen Gebiet ein ungehindertes Parken während der Gottesdienstzeiten ermöglicht werden.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die ausgemarkten, teilweise bebauten Grundstücke in zweiter Reihe erschließen zu können, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt. Es ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften

Auch die örtlichen Bauvorschriften harmonisieren die bisherigen Bebauungspläne untereinander und sind an die anderen Bebauungspläne innerhalb der Gemeinde angeglichen.

7.1 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung

Als **Dachform** sind entweder gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer zulässig.

Die **Dachneigung** für Sattel- und Krüppelwalmdächer beträgt 22° bis 48° bis auf den östlichen Bereich, dort sind Dachneigungen bis 52° zulässig. Dies ist notwendig, da in dem alten Bebauungsplan von 1952 eine Dachneigung von "etwa 48°" festgesetzt wurde. Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 12° bis 48° bzw. wiederum im östlichen Bereich bis 52°.

Die **Dacheindeckung** über 28° Dachneigung hat mit roten Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche. Von 12° bis 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig. Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Angebaute **Garagen** und **Nebenanlagen** sind, sofern in das Hauptdach einbezogen, in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Aufgrund der Topographie sind Terrassen im Bereich der Garagendächer zulässig und dürfen somit als Flachdach ausgeführt werden, die abstandsrechtlichen Vorschriften nach § 5 der Landesbauordnung (LBO) sind dabei zu beachten. Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine **Dachbegrünung** vorgesehen, so können diese ebenfalls als Flachdach ausgeführt werden.

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

Zur Nutzung der **Solarenergie** sind Solaranlagen auf dem Dach bzw. in der Dachhaut zulässig.

7.2 Zwerchbauten

Zwerchbauten sind zulässig, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

7.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 **Stellplätze** vorgeschrieben. Dies ist bedingt durch die hohe Kraftfahrzeugdichte im ländlichen Raum.

7.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Neue **Einfriedigungen** werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt:

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

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

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

Neue Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (**Stützmauern**) sind ausschließlich aus kleinformatischen Steinen (z. B. Muschelkalkblöcke) herzustellen. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen Fußwege, ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten, damit das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeschränkt wird.

Bestehende Einfriedigungen und Stützmauern genießen Bestandsschutz.

8. Erschließung

Das Erschließungsnetz (Verkehrsflächen) wird nicht verändert. Es erfolgt keine Unterscheidung in Gehweg/Straßen.

Fichtenberg, im Juli 2004

Miola
(Bürgermeister)

Synopse der Festsetzungen

	"Bühlacker" rechtskräftig 20.11.1952	"Bühlacker II" rechtskräftig 09.04.1956	"Bühlacker, Änderung und Erweiterung" rechtskräftig 12.05.1977	neue Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	- ausschließlich Wohnen - landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten können zugelassen werden	- ausschließlich Wohnen - landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten können zugelassen werden	Allgemeines Wohngebiet, ohne Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1968	Allgemeines Wohngebiet und Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)
Bauweise	- Einzelhäuser mind. 8 bzw. 9 m Länge - Doppel- und Reihenhäuser, max. 30 m Länge	- Einzelhäuser mind. 10 m Länge - Doppel- und Reihenhäuser, max. 30 m Länge	- GRZ: 0,4 - GFZ: 0,7 - offene Bauweise	- GRZ: 0,4 - GFZ: 0,8 - offene Bauweise, EH+DH, max. 25,0 m Länge
Wohnheiten				2 Wohnheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte
Gebäudehöhen	- AH 1-geschossig: 4,50 m - AH 2-geschossig: 6,50 m - laut Planeintrag 1 - 1,5-geschossig - Kniestock nur bei 1-geschossig	- AH 1-geschossig: 4,50 m - AH 2-geschossig: 6,50 m - laut Planeintrag 1 - 1,5-geschossig - Kniestock nur bei 1-geschossig	- Zahl der Vollgeschosse: II (I+U) - AH bergseits: 3,50 m - AH talseits: 5,70 m	- Zahl der Vollgeschosse: entfällt - AH bergseits: 4,75 m - AH talseits: 6,75 m - FH: 8,75 m - PD AH: 8,75 m
Nebenanlagen	25 qm Grundfläche + 4 m Höhe	25 qm Grundfläche + 4 m Höhe	außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig	bis 40 cbm Bruttorauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Garagen und Carports			nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als "Ga" gekennzeichneten Flächen	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch auch entlang der öffentlichen Straßenflächen mit 2,50 m Abstand
Stellplätze				2 Stellplätze je Wohneinheit
Stellung der Gebäude	siehe Planeinschrieb	siehe Planeinschrieb	siehe Planeinschrieb	nicht mehr erforderlich
Dachform	Satteldächer	Satteldächer	Satteldächer	Satteldächer, Krüppelwalmdächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer
Dachneigung	ca. 48°	1-geschossig: ca. 48° 2-geschossig: ca. 35°	25° - 35°	22° - 48° PD ab 12°
Dachaufbauten	- max. 1/3 der Gebäudelänge - Ausnahme bei 1-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern	- nur bei 1-geschossigen Gebäuden - max. 1/3 der Gebäudelänge - Ausnahme bei 1-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern		wie in den neuen Baugebieten
Zwischbauten				wie in den neuen Baugebieten
Dacheindeckung	Biberschwänze oder Falzpfannen Holz oder Hecken	Biberschwänze oder Falzpfannen max. 1,20 m Holz, Hecken oder Drahtgeflecht	Ziegel möglichst Hecken bis 0,80 m	wie in den neuen Baugebieten
Einfriedigungen				wie in den neuen Baugebieten
Zu- und Ausfahrtsverbot				neu in Einzelbereichen