

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung zum Bebauungsplan "Bahnhof Mittelrot III, 1. Änderung" in Fichtenberg-Mittelrot

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1969. Der Großteil der Straßen und Häuser wurde inzwischen gebaut, jedoch nicht immer genau nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Fichtenberg dazu entschlossen, eine Änderung des Bebauungsplanes im südlichen Bereich durchzuführen.

Der Umfang der Änderungen beinhaltet:

- Die noch nicht gebaute Erschließungsstraße (Straße A) im Südosten fällt weg.
- Die Baugrenzen werden nach dem tatsächlich vorhandenen Gebäudebestand modifiziert.
- Der Textteil wird an die heutigen Rechtsgrundlagen und Rechtssprechungen angepaßt.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt ca. 0,7 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der nächsten Seite wiedergegeben.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den bisherigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 ist noch die Baunutzungsverordnung von 1968 gültig. Darin sind Nebenerwerbsstellen in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Entlang der L 1066 befindet sich eine ländlich-bäuerlich geprägte Dorfstruktur mit alten Hofstellen. Eine Nutzung als Nebenerwerbsstelle ist in einem Allgemeinen Wohngebiet nach heutiger Gesetzeslage unzulässig. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit im südlichen Bereich der Bebauungsplanänderung ein Dorfgebiet auszuweisen. Nördlich davon hat sich ausschließlich eine Wohnbebauung herausgebildet. Daher wird für die noch verbleibenden Bauflächen wie bisher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die beiden westlich und östlich an den Wendehammer der Grundäcker Straße angrenzenden Bauflächen werden als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- (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 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

Um den Wohngebietscharakter zu unterstützen, werden die **ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach Abs. 3 nicht zugelassen**. Dies gilt nicht für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Baufläche südlich des Wendehammers wird als **Dorfgebiet** festgesetzt. Gemäß § 5 BauNVO sind zulässig:

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
 1. **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
 2. **Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,**
 3. **sonstige Wohngebäude,**
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. **sonstige Gewerbebetriebe,**
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 8. Gartenbaubetriebe,
 9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Für Vergnügungsstätten nach Absatz 3 besteht kein Bedarf. Sie sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,4 und im Dorfgebiet 0,6; die **Geschossflächenzahl** (GFZ) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,6 und im Dorfgebiet 0,8.

Die maximal zulässige **Außenwandhöhe** (gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) wird gemäß Planeintrag bergseits auf 3,75 m und talseits auf 6,50 m festgelegt. Sie muß auf 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden, damit ein teilweises Freistellen des Untergeschosses möglich ist.

Die **Firsthöhe** (gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) ist auf maximal 8,5 m begrenzt.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine zweigeschossige Bauweise, wobei 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß.

3.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine **abweichende** Bauweise festgesetzt. Zulässig sind innerhalb der Baugrenzen **Einzel- oder Doppelhäuser**.

Die max. **Gebäudelänge** einschl. angebauter Garagen darf 20 m nicht überschreiten.

Im Dorfgebiet wird eine **offene** Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m festgesetzt.

Die **Zahl der Wohnungen** wird auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelgebäude und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Somit ist auch im Dorfgebiet das Entstehen von ortsuntypischen Mehrfamilienhäusern nicht möglich.

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** darf bergseits maximal 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche liegen.

3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen waren im bisherigen Bebauungsplan nicht zulässig. Ein Verbot ist heutzutage nicht mehr vertretbar und auch städtebaulich nicht zu begründen. Aus diesem Grund sind **Nebenanlagen** entsprechend § 14 BauNVO - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 cbm umbauten Raum zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig; sie können in das Erdreich versenkt werden.

3.5 Verkehrsflächen

Die im Plan eingetragene **Aufteilung der Verkehrsflächen** (Gehwege, Fahrbahn) ist unverbindlich. Maßgebend ist der Ausbauplan mit entsprechenden Gestaltungsaussagen. Die angegebenen Straßenbreiten sind die Nettoverkehrsfläche ohne Randsteine. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke (Hinterbeton der Randsteine) einschl. Anböschungen sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die **Dachneigung** im Allgemeinen Wohngebiet ist wie im bisherigen Bebauungsplan auf 35° bzw. 22°-25°, im Dorfgebiet in einer Spanne von 38° bis 48° festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich gleichseitig geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer.

Die **Dacheindeckung** soll mit roten Ziegeln/Dachsteinen erfolgen. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und Titanzinkbleche. Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen. Desweiteren sind Dachbegrünungen allgemein zulässig.

Angebaute oder integrierte **Garagen** sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Freistehende Garagen haben eine Dachneigung von 22° bis 38° einzuhalten, weil Dächer bis 48° bei Doppelgaragen zu massiven Baukörpern führen.

Dachaufbauten sind nur im Dorfgebiet zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in ihren Ausmaßen beschränkt.

Zur Nutzung der **Solarenergie** sind Solaranlagen in der Dachhaut zulässig.

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

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind **2 Stellplätze**, bei 2 Wohnungen insgesamt 4 Stellplätze vorgeschrieben.

Als **Einfriedigung** sind als einheitliches Gestaltungselement nur Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung zulässig. Aufgrund eines gestalterisch einheitlichen Ortsbildes werden genauere Festsetzungen getroffen:

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

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit

Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (**Stützmauern**) sind entsprechend der novellierten Landesbauordnung bis zur genehmigungsfreien Höhe von 2,0 m zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten, damit das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeschränkt wird.

5. Erschließung

Die schon bestehenden Straßen werden nachrichtlich in die Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

6. Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

7. Grünordnung

Die bisher festgesetzte Straße wurde ersatzlos gestrichen. Ein Nachweis von Eingriff und Ausgleich nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist in diesem Fall nicht erforderlich, da durch die geänderten Festsetzungen das Maß der Nutzung und damit die Eingriffsintensität verringert werden.

Fichtenberg, im September 2000

gez. Miola (Bürgermeister)