

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„BRÜCKÄCKER, 3. ÄNDERUNG“
IN FICHTENBERG
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	9
B.6. Kommunale Planungsebene	9
B.6.1 Flächennutzungsplan	9
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.7.1 Schutzgebiete	11
B.7.2 Biotopschutz	11
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.4 Artenschutz	11
B.7.5 Gewässerschutz	11
B.7.6 Denkmalschutz	12
B.7.7 Immissionsschutz	12
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.7.9 Altlasten	12
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.9. Maßnahmenkonzeption	12
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.11. Örtliche Bauvorschriften	13
B.12. Verkehr	13
B.13. Technische Infrastruktur	13
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	13
TEXTTEIL	14
P Planungsrechtliche Festsetzungen	14
O Örtliche Bauvorschriften	16
H Hinweise und Empfehlungen	18
VERFAHRENSVERMERKE	21
BEBAUUNGSPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Bebauungsplan „Brückäcker, 1. Änderung“, ohne Maßstab	8
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Luftbild, 1:2.000	10

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 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- 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

Das Baugebiet „Brückäcker“ entstand in den 1950er-Jahren. Der erste Bebauungsplan „Brückäcker“ trat am 06.02.1952 in Kraft. Es erfolgten in den nachfolgenden Jahren einige Änderungen und Erweiterungen:

- BP „Brückäcker, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 17.03.1955): Diese Änderung umfasste (fast vollständig) den Ursprungsplan, änderte diesen jedoch im östlichen Teil.
- BP „Brückäcker, 2. Änderung und Erweiterung“ (in Kraft getreten am 25.10.1956): In diesem Verfahren wurde die vorherige Änderung im Südosten überplant und um einen Bauplatz erweitert.
- BP „Brückäcker, Erweiterung“ (in Kraft getreten am 02.02.1961): In diesem Verfahren wurde das Baugebiet um zwei Bauplätze im Nordosten erweitert.
- BP „Brückäcker, 3. Änderung“ (Satzungsbeschluss am 09.11.1984): Diese Änderung sollte das Baugebiet im Norden geringfügig ändern. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen.
- BP „Brückäcker, 2. Erweiterung“ (in Kraft getreten am 23.02.1989): In diesem Verfahren wurde das Baugebiet nach Westen erweitert.
- BP „Brückäcker, 3. Erweiterung“ (in Kraft getreten am 25.02.2010): In diesem Verfahren wurde das Baugebiet nach Osten erweitert und überplante die damaligen Kleingärten.

Im Zuge des nun vorliegenden Verfahrens soll der Bereich zwischen dem Lönsweg, der Dappachstraße und dem Schönhardtweg überplant werden. Hier gilt noch der Bebauungsplan „Brückäcker, 1. Änderung“ vom 17.03.1955 (siehe Bild 2). Da das 3. Änderungsverfahren aus dem Jahre 1984 nie zu Ende geführt wurde, wird das vorliegende Verfahren als 3. Änderung durchgeführt.

Die Planung aus 1952 bzw. 1955 sieht für den Änderungsbereich sehr enge Baufelder mit Baulinien auf Seite der Verkehrsflächen vor. Die Flächen entlang des Schönhardtweges sind als unüberbaubare Gartenflächen festgesetzt. Dennoch wurden in der Vergangenheit Gebäudeteile und sogar ein Haus in diese Bereich hineingebaut. Um eine Bebauung entlang des Schönhardtweges grundsätzlich zuzulassen und auch für An- und Umbauten einen größeren Spielraum als die engen Baulinien zu geben, soll dieser Bereich überarbeitet werden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung 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 bzgl. des Änderungsbereiches 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

Das vorhandene Erschließungskonzept bleibt unverändert. Eine Bebauung entlang des Schönhardtweges ist ohne weitere Erschließungsmaßnahmen möglich. Um eine Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich zu ermöglichen soll im zeichnerischen Teil des vorliegenden Bebauungsplanes zwischen dem Lönsweg, der Dappachstraße und dem Schönhardtweg ein großes zusammenhängendes Baufeld, das von Baugrenzen umfasst ist, ausgewiesen werden. Parallel zu allen angrenzenden Straßen soll aus gestalterischen Gründen ein 4,50 m breiter nicht überbaubarer Streifen ausgewiesen werden. Die Baulinien und sonstigen zeichnerischen Festsetzungen wie z. B. unüberbaubare Gartenflächen werden damit aufgehoben. Da sich das Siedlungsbild als sehr einheitlich und harmonisch darstellt, sollen

die bisherigen textlichen planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften inhaltlich nicht wesentlich verändert werden. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes beruhen die bisherigen Festsetzungen/Bauvorschriften jedoch noch auf der damaligen Bauordnung und dem Aufbaugesetz. Zur Vermeidung von Rechtsunklarheiten und widersprüchlichen Festsetzungen wird der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung neu erstellt.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,77 ha.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert bzw. erhöht sich sogar. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht erforderlich.



Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

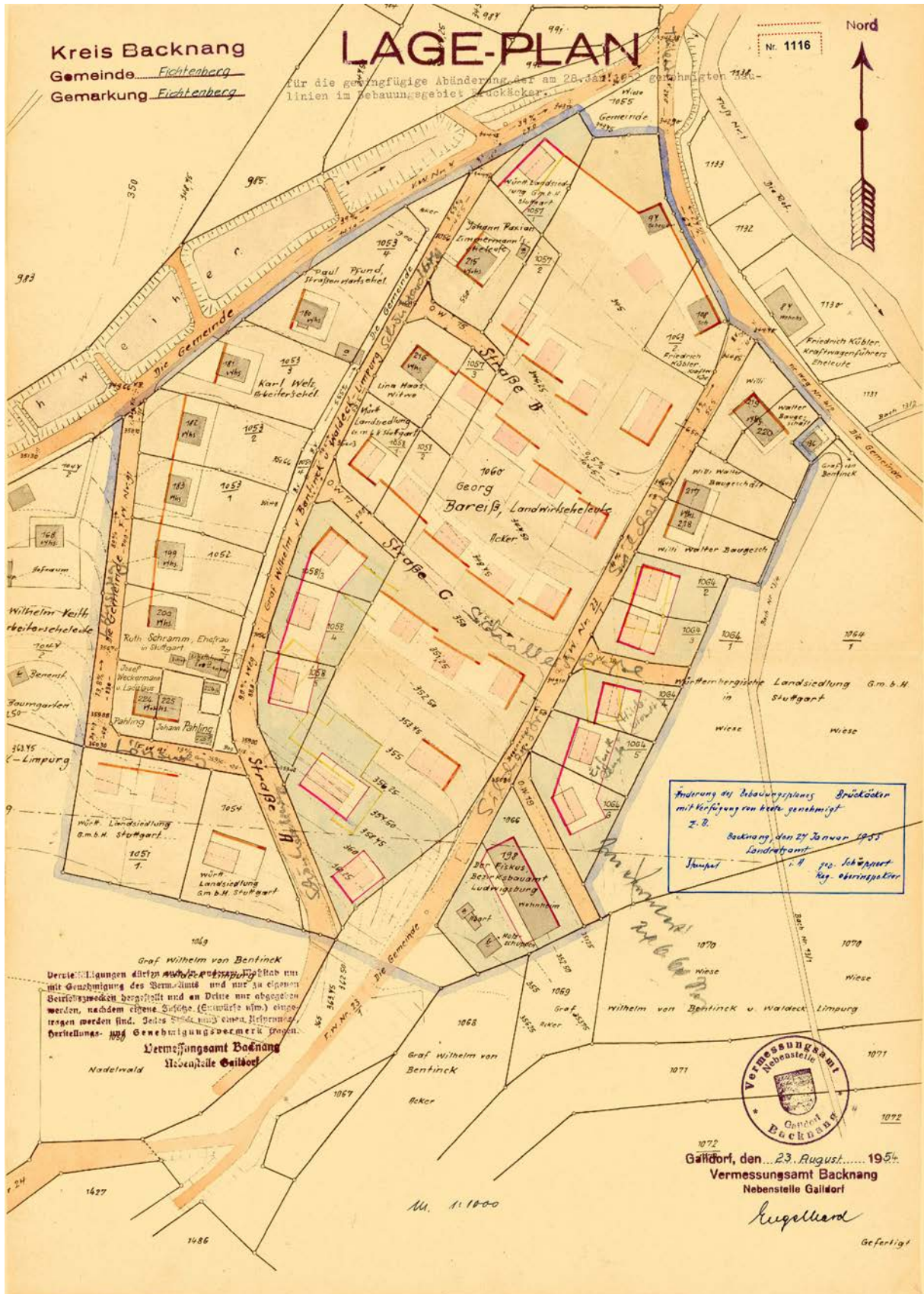


Bild 2: Bebauungsplan „Brückäcker, 1. Änderung“, ohne Maßstab

B.5. Übergeordnete Planungen

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“ ist das ganze Baugebiet und somit auch der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- BP „Brückäcker, 2. Erweiterung“ (in Kraft getreten am 23.02.1989).
- BP „Mühläcker, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 17.12.1992).

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- BP „Brückäcker, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 17.03.1955): Diese Änderung umfasste (fast vollständig) den Ursprungsplan, änderte diesen jedoch im östlichen Teil.

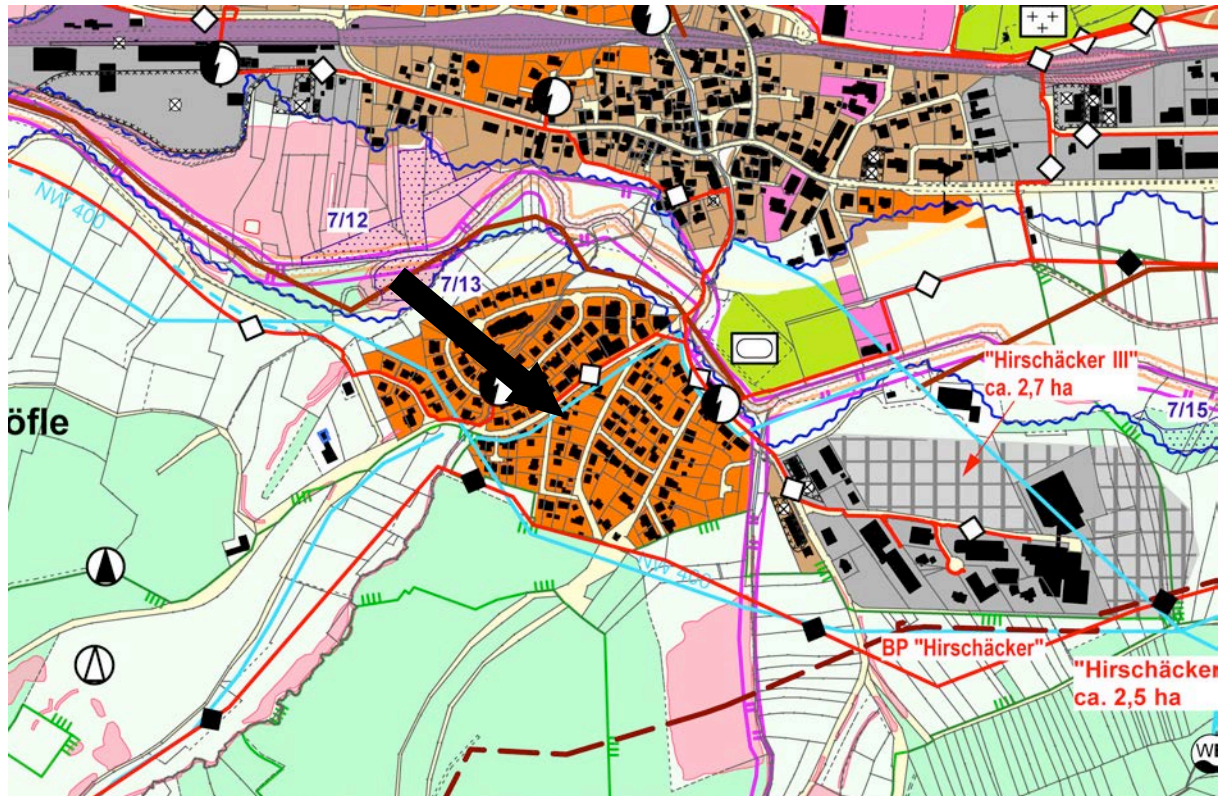


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 4: 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 be-
rührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung be-
rührt.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders ge-
schützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Gel-
tungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des
Planvorhabens liegen.

B.7.4 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habi-
tatstrukturen (Wohnhäuser, Nebengebäude, Hausgärten) nicht zu erwarten.

B.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be-
rührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be-
rührt.

B.7.6 Denkmalschutz

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

B.7.7 Immissionsschutz

Durch die Änderung der Baugrenzen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.9 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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Zuge dieses Änderungsverfahrens nicht notwendig.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen gemäß Biotopschutz sind im Zuge dieses Änderungsverfahrens nicht notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind im Zuge dieses Änderungsverfahrens nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind im Zuge dieses Änderungsverfahrens nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brückäcker, 1. Änderung“ werden um im Planteil festgesetzte Baugrenzen ergänzt. Die bisher festgesetzten Baulinien und sonstigen zeichnerischen Festsetzungen wie Gartenflächen und nicht überbaubare Flächen werden aufgehoben.

Zur Vermeidung von Rechtsunklarheiten und widersprüchlichen Festsetzungen wird der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung neu erstellt. Inhaltlich sollen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen jedoch weiter bestehen bleiben.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Zur Vermeidung von Rechtsunklarheiten und widersprüchlichen Festsetzungen werden die Örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung erstmalig erstellt. Inhaltlich sollen die bisherigen Festsetzungen jedoch weiter bestehen bleiben.

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 September 2018

Miola
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Brückäcker, 3. 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.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe ist mit 4,50 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die Gesamthöhe von 4,0 m nicht überschreiten.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Brückäcker, 3. 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 Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von $45^{\circ} \pm 3^{\circ}$ zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen Dachziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als $1/3$, mehrere bis max. $1/2$ der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind nicht zulässig.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- Hecken max. Höhe 1,5 m

Mauern über 30 cm Höhe als Einfriedung und immergrüne Hecken sind unzulässig.

O.5 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.

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.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

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.

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 Ausgrabungen 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 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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. 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	15.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.06.2018
Auslegungsbeschluss	am	15.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.06.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 06.07. bis	06.08.2018
Erneuter Auslegungsbeschluss	am	28.09.2018
Erneute Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	04.10.2018
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.10. bis	12.11.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	14.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	27.02.2020

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen 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 28.09.2018

Fichtenberg,
den 14.12.2018

gez.
Miola
(Bürgermeister)

.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 28.09.2018