

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„BRÜCKÄCKER, 3. ERWEITERUNG“  
IN FICHTENBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
<b>5. Rechtskräftige Bebauungspläne</b>	<b>8</b>
<b>6. Fachgutachten</b>	<b>11</b>
6.1 Faunistisches Gutachten	11
6.2 Schallimmissionsprognose	11
<b>7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>13</b>
7.1 Schutzgebiete	13
7.2 Biotopschutz	14
7.3 Artenschutz	14
7.3.1 Rechtliche Grundlagen	14
7.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	14
7.3.3 Prognose der Betroffenheit	15
7.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
7.4 Gewässerschutz	16
7.5 Denkmalschutz	16
7.6 Immissionsschutz	16
7.7 Wald und Waldabstandsflächen	16
7.8 Altlasten	16
<b>8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>17</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung	18
9.3 Nebenanlagen	18
9.4 Bauweise	18
9.5 Stellung der baulichen Anlagen	19
9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)	19
9.7 Zahl der Wohnungen	19
9.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	19
9.9 Öffentliche und private Grünflächen	19
9.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
9.11 Pflanzbindungen	19
<b>10. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
10.1 Äußere Gestaltung	20
10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	20
10.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	20
10.4 Einfriedigungen, Stützmauern	20
10.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	20
10.6 Stellplätze	20
<b>11. Verkehr</b>	<b>21</b>

---

<b>12. Technische Infrastruktur</b>	<b>21</b>
12.1 Wasserversorgung	21
12.2 Abwasserbeseitigung	21
12.3 Stromversorgung	21
12.4 Gasversorgung	21
<b>13. Soziale Infrastruktur</b>	<b>21</b>
<b>14. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>21</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>23</b>
<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>23</b>
<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>26</b>
<b>C Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>28</b>
<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>31</b>
Bild 1: Geltungsbereich 1:1.500	7
Bild 2: Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 6. Änderung“, 1:10.000	9
Bild 3: Landschaftsplan „Limpurger Land“ 1:10.000	9
Bild 4: Luftbild 1:2.500	10
Bild 5: Blick von Süden in das Plangebiet	10
Bild 6: Lärmkarte mit Pegelwerten nachts in 7,50 m Höhe	12

## 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 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005

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)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel 6:

- Faunistische Untersuchung
- Schallimmissionsprognose

## BEGRÜNDUNG

### 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Fichtenberg hat sich aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage zu einem beliebten Wohnplatz entwickelt. Dementsprechend ist im Laufe der letzten Jahrzehnte eine Vielzahl an neuen Wohngebieten entstanden. Mit dem Baugebiet „Brückäcker“ wurde dabei die Siedlungsentwicklung südlich der Rot begonnen, dem später mit „Mühläcker“ ein weiteres großes Neubaugebiet folgte. Zusätzlich wurde östlich des Glattenzainbaches in den 1960er Jahren das Gewerbegebiet Hirschäcker angelegt. Westlich des Baches befindet sich eine bisher nicht überplante Kleingartenanlage.

Der Bebauungsplan „Brückäcker“ erlangte am 06.02.1952 Rechtskraft. Die damalige Planung sah die Anlage von mehreren Erschließungsstraßen im Bereich zwischen der heutigen Dappachstraße im Westen und einem inzwischen zugeschütteten Bachlauf im Osten sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Im Laufe der folgenden Jahrzehnte wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert und erweitert. Die letzte Erweiterung erfolgte dabei im westlichen Anschluss an den ursprünglichen Geltungsbereich und erlangte am 23.02.1989 Rechtskraft.

Mit der vorliegenden Planung wird die zwischen dem Baugebiet Brückäcker und dem Gewerbegebiet Hirschäcker gelegene Kleingartenanlage überplant. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes abgegrenzt. Bereits in der Planung von 1952 wurde die Überplanung dieses Bereiches in Aussicht gestellt. Zum Zweck einer späteren Erschließung wurden an der heutigen Silberstraße zwei kurze Stiche angelegt. Da zwischenzeitlich die Realisierung dieser Erweiterung nicht mehr absehbar war, wurde eine der Stichstraßen hälftig mit einer Garage überbaut, so dass das Erschließungssystem für die vorliegende Planung verändert werden musste.

Im Zuge des Scoping (Dezember 2008) wurde seitens des Landratsamtes auf die ökologische Wertigkeit der Kleingartenanlage, insbesondere auch auf den alten Baumbestand hingewiesen. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde ein faunistisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Feststellung von eventuellen Verbotstatbeständen gemäß § 42 BNatSchG zur Aufgabe hatte. Dabei wurde die Wertigkeit des Baumbestandes insbesondere für Fledermäuse bestätigt.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bisher als Kleingartenanlage genutzte „Lücke“ zwischen den bestehenden Baugebieten „Brückäcker“ und – östlich des Glattenzainbaches – „Gewerbegebiet Hirschäcker“ geschlossen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall kann der Bebauungsplan daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Da der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche mit der Planung nicht erreicht wird, muss auch keine Umweltvorprüfung durchgeführt werden. Jedoch müssen grundsätzlich die Umweltauswirkungen erfasst und artenschutzrechtliche Belange abgearbeitet werden.

### 2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine derzeit bestehende Kleingartenanlage überplant und zu Wohnbaufläche umgewandelt. Der Geltungsbereich umfasst dabei vollumfänglich die Flurstücke 1064/1 und 1064/10, teilweise mit einbezogen werden die Flurstücke 1063/1, 1064/2, 1064/3, 1064/4 sowie 1064/5. Die ursprünglich als Zufahrt zu diesem Bereich vorgesehene Schillerstraße (Flurstück 1059) wurde nie realisiert und zwischenzeitlich hälftig mit einer Garage überbaut. Für die vorliegende Planung wird aus diesem Grund eine Erschließung von der nördlich verlaufenden Tälestraße vorgesehen. Eine Stichstraße führt dabei über das Flurstück 1064/9 in das Baugebiet und endet in einer Wendemöglichkeit.

Die Planung verfolgt das Ziel, sechs neue Bauplätze in diesem Bereich zu schaffen. Außerdem werden die Gärten der östlich der Silcherstraße gelegenen Grundstücke in den Bebauungsplan miteinbezogen, da sie planungsrechtlich bisher im Außenbereich lagen. In Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern wurden diese als private Grünfläche oder als Baufläche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Die geplante Bebauung soll den Charakter des westlich angrenzenden Wohngebietes übernehmen und entsprechend fortsetzen. Die Zulässigkeit wird auf maximal zweigeschossige Wohngebäude mit geneigten Dächern beschränkt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird seitens der Gemeinde nicht gewünscht. Die Schillerstraße als ursprünglich angedachte Zufahrt wird aufgegeben und ebenfalls teilweise als Wohnbaufläche festgesetzt. Damit wird der Bestand der zwischenzeitlich errichteten Garage gesichert.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Glattenzainbach. Bei Starkregen kann dieser u. U. über die Ufer treten und angrenzende Bereiche überschwemmen. Zu diesem Zweck wird ein Überschwemmungsbereich mit 16 m Breite festgesetzt, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und daher für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht.

### 3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,80 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,63 ha	75,3 %
• Öffentliche Grünflächen	0,10 ha	12,7 %
• Verkehrsflächen	0,07 ha	9,0 %



#### 4. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum **Regionalplan** „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet nicht als geplante Baufläche dargestellt. Regional bedeutsame Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Im derzeit in Aufstellung befindlichen **Flächennutzungsplan** „Limpurger Land, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB muss bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, keine Parallelfortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Eine nachrichtliche Übernahme ist ausreichend. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

Im **Landschaftsplan** „Limpurger Land“ ist das Plangebiet ebenfalls als Grünfläche enthalten.

#### 5. Rechtskräftige Bebauungspläne

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Brückäcker, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 17.03.1955  
Bebauungsplan für ein Wohngebiet
- „Brückäcker, 2. Änderung und Erweiterung“, rechtskräftig seit 25.10.1956  
Bebauungsplan für ein Wohngebiet
- „Brückäcker, Erweiterung“, rechtskräftig seit 02.02.1962  
Bebauungsplan für ein Wohngebiet

Folgender rechtskräftiger Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Brückäcker“, rechtskräftig seit 06.02.1952  
die letzte Teilfläche dieses Bebauungsplanes wird damit vollumfänglich überplant und verliert seine Gültigkeit

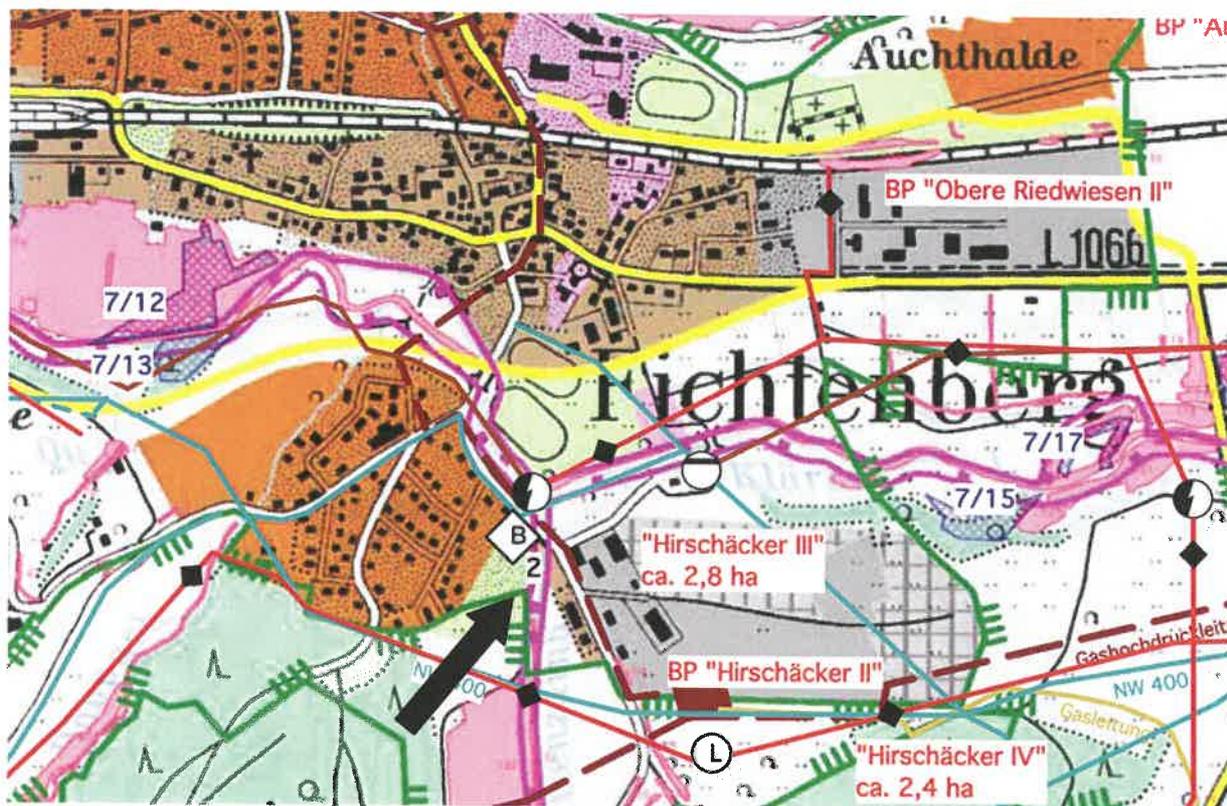


Bild 2: Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 6. Änderung“, 1:10.000



Bild 3: Landschaftsplan „Limpurger Land“ 1:10.000

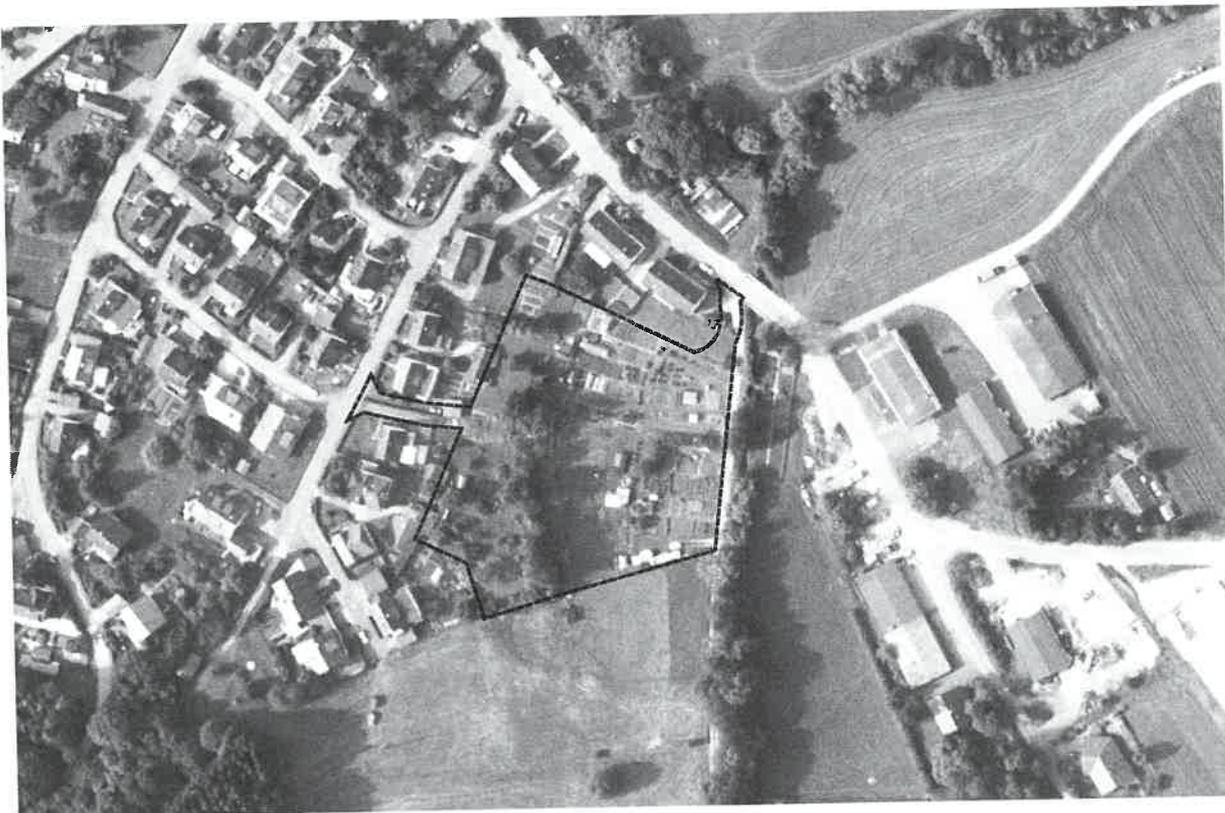


Bild 4: Luftbild 1:2.500



Bild 5: Blick von Süden in das Plangebiet

## 6. Fachgutachten

### 6.1 Faunistisches Gutachten

Im Zuge des Scopings wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde auf eine eventuelle ökologische Hochwertigkeit der Kleingartenanlage wie auch auf die Möglichkeit von Verbotstatbeständen gemäß § 42 BNatSchG aufgrund von Vorkommen geschützter Tiere hingewiesen. Zum Nachweis, dass solche Verbotstatbestände nicht vorliegen, wurde die Erstellung eines faunistischen Gutachtens gefordert. Hierfür wurde das Büro Gekoplan aus Oberrot beauftragt. Aussagen des im Juli 2009 vorgelegten Gutachtens werden in Kapitel 7.3 wiedergegeben und ausgewertet.

### 6.2 Schallimmissionsprognose

Ebenfalls im Zuge des Scoping wurden seitens des Landratsamtes Schwäbisch Hall/Immissionsschutz Bedenken gegen die Ausweisung eines Wohngebietes aufgrund des direkt östlich angrenzenden Gewerbegebietes „Hirschäcker“ geäußert und die Erstellung eines lärmtechnischen Gutachtens zur Überprüfung möglicher Überschreitungen der Lärmrichtwerte empfohlen. Dieses wurde im Mai 2007 beauftragt und am 31.05.2007 durch das Ingenieurbüro Rudolph + Weischedel, Schwäbisch Hall, vorgelegt.

Derzeit gehen von den vor Ort befindlichen Gewerbebetrieben keine erheblichen Geräuschimmissionen aus. Für eine Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen wurde aus diesem Grund auf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach DIN 18005 zurückgegriffen. Demnach werden Grundstücke in Gewerbegebieten tags mit 60 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts mit 45 dB(A)/m<sup>2</sup> angesetzt. Als Beurteilungsgrundlage wurde ein Planentwurf mit einer zweigeschossigen Bauweise und geneigten Dächern zugrunde gelegt. Zwar wurde der Entwurf zwischenzeitlich verändert, dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Aussagen des Gutachtens.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Vorentwurf vorgesehenen Abstände zum Glattenzainbach keine Überschreitung der zulässigen Lärmwerte zu befürchten ist. Dabei wurden die Simulationen in verschiedenen Höhen, entsprechend den Geschossen der zukünftigen Wohngebäude, durchgeführt. Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass bei einer Veränderung der Betriebsstruktur im Gewerbegebiet die schalltechnischen Auswirkungen auf das Wohngebiet entsprechend den tatsächlichen Lärmemissionen zu prognostizieren sind.

Eine Lärmkarte mit grafisch dargestellten nächtlichen Pegelwerten in 7,50 m Höhe (ungünstigster Fall) ist unten dargestellt.

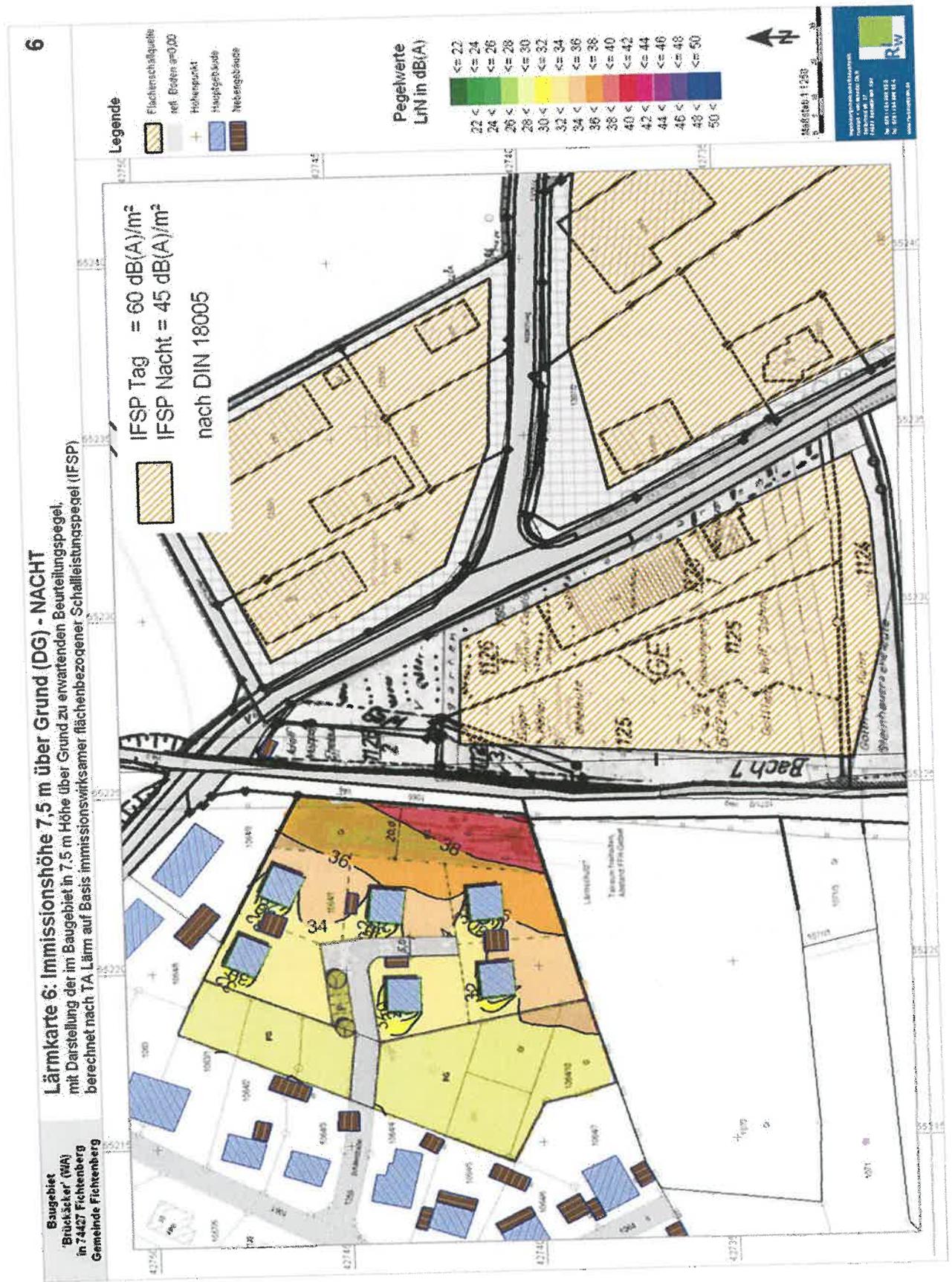


Bild 6: Lärmkarte mit Pegelwerten nachts in 7,50 m Höhe

## 7. Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Schutzgebiete

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Am östlichen Rand des Baugebietes verläuft der Glattenzainbach, der einschließlich seiner begleitenden Strukturen Teil des FFH-Gebietes Nr. 7024-341 „Kochertal Abtsgmünd - Gaildorf und Rottal“ ist. Gemäß der vorläufigen Gebietsabgrenzung überschneidet sich der Bebauungsplan mit dem FFH-Gebiet, weshalb hier eine Verträglichkeitsuntersuchung (Vorprüfung) vorgenommen wird.

Entlang des Glattenzainbach können potenziell die im Gebietsbogen aufgeführten Lebensraumtypen „Feuchte Hochstaudenfluren“ sowie „Auenwälder mit Erle, Esche, Weide“ vorkommen. Eine Aufnahme der vor Ort vorhandenen Vegetation ergab jedoch keine Hinweise, dass diese oder andere im FFH-Gebiet nach Anhang I geschützten Lebensraumtypen vorhanden sind. Das östliche Bachufer ist im Bereich der Planung überwiegend mit einer betonierten Ufermauer befestigt, oberhalb grenzt ein Kleingarten bzw. eine Wiese an. Am Westufer des Baches sind im Planungsgebiet nur einzelne Gehölze vorhanden, das Ufer ist steil und teils mit Ablagerungen (Grünschnitt) überdeckt. Einige Treppen führen beidseits zum Bach. Die krautige Vegetation wird von Gräsern dominiert, beigemischt sind Brennnessel und Rubus-Arten. Nur direkt an der Wasserlinie finden sich feuchteliebende Arten wie Simse.

Die Planung greift in den Glattenzainbach und seine Ufer überwiegend nicht ein, ein vorhandener geschotterter Flurweg trennt die überplanten Flächen vom Bachlauf. Dieser Weg wird nur partiell verändert. Lediglich im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Tälestraße wird zur Herstellung eines Kurvenradius die vorhandene Wegetrasse geringfügig nach Osten aufgeweitet. Hier kann es beim Bau und evtl. durch notwendige Böschungsschüttungen oder Stützmauern zu Eingriffen in die Ufer kommen. Es sind jedoch keine geschützten Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie betroffen, da diese nicht vorhanden sind. In das Bachbett wird nicht eingegriffen.

Im Glattenzainbach können die gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten Strömer und Groppe vorkommen, die auch in der Rot anzutreffen sind. Ein Vorkommen der Grünen Keiljungfer ist aufgrund ihrer Seltenheit unwahrscheinlich, der nächstgelegene Nachweis stammt vom Kocher bei Unterrot. Kammolch und Gelbbauchunke finden im schnell fließenden Wasser keinen geeigneten Lebensraum, auch für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind keine geeigneten feuchten Wiesen oder Hochstaudenfluren mit Großem Wiesenknopf vorhanden. Das Grüne Koboldmoos kommt nur in (Nadel-)Wäldern vor. In den Bach wird nicht direkt eingegriffen, die geplante Einleitung von Niederschlagswasser erfolgt über Rückhaltebecken und verursacht somit keine spürbaren Veränderungen in der Wasserführung. Schadstoffeinträge sind aus dem geplanten Wohngebiet nicht zu befürchten. Somit können auch Beeinträchtigungen der nach Anhang II geschützten Tierarten ausgeschlossen werden. Zu Arten nach Anhang IV siehe Kapitel 7.3.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.19.034 „Glattenzain- und Rauenzain- sowie Dappachtal“ an. Es wird von der Planung nicht betroffen.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

## 7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

## 7.3 Artenschutz

### 7.3.1 Rechtliche Grundlagen

Der novellierte § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 10 BNatSchG enthalten.

- § 42 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten (Zugriffsverbote).
- § 42 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot).

In § 42 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 42 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 42 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

Ausnahmen von den Verboten können nach § 43 BNatSchG bei Vorliegen bestimmter Gründe erteilt werden, wenn keine zumutbare Alternative gegeben ist und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert.

In § 19 BNatSchG wird eine weitere artenschutzrechtliche Regelung getroffen. Demnach sind Eingriffe unzulässig, durch die Biotope zerstört würden, die für streng geschützte Arten nicht ersetzbar sind. Der Eingriff in solche Biotope ist nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

### 7.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des Scopings auf mögliche Vorkommen von geschützten Tierarten im Plangebiet hingewiesen. Insbesondere in den Baumbeständen, Hütten und Lagerplätzen könnten demnach Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Vögel vorkommen. Während Vorkommen von Amphibien aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden konnten, wurde zur Feststellung von möglichen Verbotstatbeständen bezüglich der anderen o.g. Tierarten ein faunistisches Gutachten erstellt.

Als Ergebnis der Untersuchung wurden im Plangebiet 23 Vogelarten vorgefunden, von denen jedoch zwölf das Gebiet lediglich als Nahrungsgäste aufsuchten. Bei elf Arten besteht ein Brutverdacht oder konnten Brutnachweise erbracht werden. Dabei handelt es sich mit Kohl-, Blau und Sumpfmeise, Amsel, Kleiber, Hausrotschwanz, Buch- und Grünfink sowie Girlitz, Haussperling und Star um häufige bzw. sehr häufige Arten. Die Betroffenheit der Bestände durch Habitatverlust und Störungen wird gemäß Gutachten als nicht erheblich angesehen, da im räumlichen Zusammenhang ausreichend Ersatzhabitate vorhanden sind.

Weiterhin wurden im Plangebiet sechs Fledermausarten nachgewiesen, die das Gebiet als Jagd- oder Transfergebiet nutzen. Fledermausquartiere wurden jedoch nicht nachgewiesen. Obwohl durch die Planung ein Teil des Jagdgebietes verloren geht, wird gemäß Gutachten dennoch kein Verbotstatbestand erfüllt, da das Plangebiet nur einen Teil eines weitaus größeren Reviers darstellt. Auf die Bedeutung des Baumbestandes als Leitlinie wird im Gutachten jedoch hingewiesen.

Reptilien wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen und sind somit von Planung nicht betroffen.

### **7.3.3 Prognose der Betroffenheit**

Ob streng geschützte Tiere gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG gefangen, verletzt oder getötet werden, ist abhängig von der Bauzeit. Findet eine Räumung des Baufeldes während der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten statt, können nicht fluchtfähige Jungtiere sowie überwinternde Tiere betroffen werden.

Das Eintreten des Störungsverbotes während Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist ebenfalls von der zeitlichen Umsetzung der Baumaßnahmen abhängig. Auch hier kann das Eintreten des Verbotes durch die oben erläuterte Steuerung der Bauzeiten vermieden werden.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten findet für die im Gebiet brütenden Vogelarten statt, gemäß Gutachten handelt es sich jedoch um verbreitete Arten ohne besondere Habitatsansprüche. Zudem sind im Umfeld ausreichend geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt wird.

Ebenso werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die im Gebiet vorgefundenen Fledermausarten beeinträchtigt. Das Jagdrevier dieser Arten wird durch die Planung in nicht erheblichem Maß geschmälert. Allerdings können die im Gebiet bestehenden Baumbestände, welche für die Fledermäuse als Leitlinie dienen, durch die Planung beeinträchtigt werden.

### **7.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Die Räumung des Baufeldes und sonstige in Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingreifende Bautätigkeiten müssen außerhalb der Fortpflanzungszeiten (01.03. bis 01.09.) erfolgen. Als Ersatz für den ggf. entfallenden Baumbestand im Plangebiet sind acht hoch wachsende, einheimische Laubbäume anzupflanzen.

Vorgezogenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

## **7.4 Gewässerschutz**

### **Wasserschutzgebiete**

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

### **Überschwemmungsgebiete**

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

## **7.5 Denkmalschutz**

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

## **7.6 Immissionsschutz**

Durch ein schalltechnisches Gutachten (siehe Kapitel 6.2) wurde nachgewiesen, dass es durch das östlich des Glattenzainbaches gelegene Gewerbegebiet zu keiner Überschreitung der Lärmrichtwerte im geplanten Allgemeinen Wohngebiet kommt. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7.7 Wald und Waldabstandsflächen**

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

## **7.8 Altlasten**

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

## 8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der Planung wird ein bisher als Kleingartenanlage genutzter Bereich in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Neben bewirtschafteten Gartengrundstücken befinden sich im Plangebiet einige Gartenhäuser sowie kleinere Ablagerflächen. Ein das Plangebiet durchquerender Bachlauf ist seit geraumer Zeit zugeschüttet. Sein Verlauf wird nur noch durch einige hochstämmige Laub- und Nadelbäume markiert.

Das Gebiet verfügt aufgrund der angrenzenden Bebauung über keine ausgesprochene Erholungsfunktion. Wander- und Radwege sind nicht vorhanden bzw. werden nicht tangiert. Vorkommen von Vögeln, Fledermäuse sowie Reptilien wurden durch das in Kapitel 7.3 dargestellte faunistische Gutachten untersucht, mit dem Vorkommen von anderen besonderen Tieren und Pflanzen ist aufgrund der bisherigen Gartennutzung nicht zu rechnen. Die bestehenden Bäume am ehemaligen Bachlauf werden durch die Planung gesichert.

Mit der Planung sind Eingriffe in den Bodenhaushalt verbunden. Von zusätzlichen Versiegelungen ist auszugehen, die jedoch durch Festsetzung der Grundflächenzahl auf 40 % begrenzt werden. Negative Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes dabei nicht zu befürchten. Gleichermaßen können Beeinträchtigungen von Wasservorkommen ausgeschlossen werden. Der ehemalige Bachlauf ist aufgefüllt und somit nicht mehr wasserführend. Der Glattenzainbach am östlichen Geltungsbereichsrand wird durch die Planung nicht in relevantem Maß tangiert.

Durch die Versiegelungen wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet verhindert und gleichzeitig die Aufheizung gefördert. Allerdings sind relevante negative Auswirkungen auf den Klimahaushalt durch die geringe Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Ebenso besitzt das Plangebiet eine nur geringe landschaftliche Wirkung, da es von Westen, Norden und Osten von bestehender Bebauung abgeschirmt wird und sich zudem in einer Senke befindet.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen bzw. vermieden.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Wohnplatz „Brückäcker“ zwischen der Rot im Norden und der heutigen Dappachstraße im Westen wurde bereits in den 1950er Jahren mit einem Bebauungsplan überplant. Mit der vorliegenden Planung wird dieses Baugebiet sinngemäß nach Osten bis zum Glattenzainbach erweitert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden heutigen Erfordernissen angepasst, verfolgen jedoch gleichermaßen das Ziel, den Charakter des Wohngebietes zu wahren.

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das bestehende Baugebiet „Brückäcker“ soll auch die vorliegende 3. Erweiterung vornehmlich dem Wohnen dienen, in geringerem Umfang sollen jedoch gemäß heutigen Anforderungen auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Gemäß § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) wird aus diesem Grund ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, womit den o.g. Anforderungen entsprochen werden kann. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden fett dargestellt.

- (1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*
- (2) *Zulässig sind*
  1. **Wohngebäude,**
  2. **Die der Versorgung des Gebietes 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. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
  2. *Anlagen für Verwaltungen,*
  3. *Gartenbaubetriebe,*
  4. *Tankstellen*

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 4 werden für die vorliegende Planung als konfliktträchtig angesehen und aus diesem Grund nicht zugelassen.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausgewiesene Bauflächen sollen effizient genutzt werden. Zu diesem Zweck wird entsprechen anderen Wohnbaugebieten in Fichtenberg eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dabei handelt es sich um den in der BauNVO maximal zulässigen Wert. Eine Überschreitung ist auch in Ausnahmefällen nicht zugelassen.

Als weitere Steuergröße wird eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,6 festgesetzt, womit eine übermäßige Dimensionierung von Gebäuden verhindert werden kann.

Die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse ist entbehrlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ, GFZ und zulässige Außenwandhöhe in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Das Baugebiet befindet sich in einer leichten Hanglage. Deshalb wird die maximal zulässige **Außenwandhöhe** für Berg- und Talseite unterschiedlich festgesetzt. Bergseitig beträgt die maximal zulässige Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 4,75 m, talseitig ist sie mit 6,75 m festgesetzt. Damit werden eingeschossige Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht. Gebäude mit Pultdach sollen ebenfalls ermöglicht werden, für diese wird eine einheitliche Außenwandhöhe von 6,75 m festgesetzt.

Als zusätzliches Höhenbegrenzungsmaß wird die maximal zulässige **Firsthöhe** auf 8,75 m beschränkt.

## 9.3 Nebenanlagen

Analog zu anderen Bebauungsplänen in Fichtenberg sind Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO bis zu einer Größe von 40 cbm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Allerdings dürfen sie aus ökologischen wie auch städtebaulichen Gründen nicht in den festgesetzten Grünflächen errichtet werden.

#### **9.4 Bauweise**

Zur Fortführung des aufgelockerten Siedlungscharakters wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m.

#### **9.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Vorgabe einer First- bzw. Hauptgebäuderichtung wird für die vorliegende Planung aufgrund der relativ heterogenen Umgebungsbebauung nicht als notwendig angesehen und aus diesem Grund nicht festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass Gebäude an der Erschließungsstraße orientiert oder nach energetischen Gesichtspunkten ausgerichtet werden.

#### **9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und Carports sind wie Nebenanlagen zu behandeln und aus diesem Grund außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus ökologischen Gründen sind in den festgesetzten Grünflächen jedoch keine Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

#### **9.7 Zahl der Wohnungen**

Ein Bedarf für Mehrfamilienhäuser ist in Fichtenberg derzeit nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

#### **9.8 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes und wird aus diesem Grund nicht zugelassen.

#### **9.9 Öffentliche und private Grünflächen**

Der Überschwemmungsbereich des Glattenzainbaches ist als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Zur Erhaltung seiner Retentionsfunktion sind bauliche Anlagen sowie Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes nicht zulässig. Der Bereich kann jedoch zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen werden.

#### **9.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Baugebiet wird von verschiedenen Versorgungsleitungen durchquert. Zur Gewährleistung von deren Zugänglichkeit werden entsprechend dimensionierte Leitungsrechte festgesetzt. Ebenso wird ein Leitungsrecht für eine Abführung des anfallenden Oberflächenwassers in den Glattenzainbach vorgesehen.

#### **9.11 Pflanzbindungen**

Aus Gründen des Artenschutzes (Fledermäuse) muss der Baumbestand entlang des ehemaligen Bachlaufes erhalten werden. Zu diesem Zweck werden die Bäume mit einer Pflanzbindung versehen. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

### **10.1 Äußere Gestaltung**

Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand von Fichtenberg. Aus diesem Grund werden an die äußere Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. Dem örtlichen Charakter entsprechend sind Gebäude zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verschalen. Grell leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind aufgrund einer damit verbundenen optischen Beeinträchtigung nicht zulässig.

### **10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

In Angleichung zur westlich bestehenden Bebauung sind als Dachformen nur gleichseitig geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie „reine“ und versetzte Pultdächer zulässig. Dächer sind mit einer Dachneigung von 12° bis 48° auszuführen.

Die Dachlandschaft des bestehenden Wohngebietes ist geprägt von einer homogenen Farbgestaltung. Aus diesem Grund wird auch für den vorliegenden Planbereich die Dachdeckung mit roten, braunen oder grauen Dachziegeln oder –steinen vorgeschrieben. Dächer unter 28° dürfen auch mit metallfarbenen Materialien gedeckt werden.

### **10.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten**

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Dachaufbauten wie auch Zwerchbauten hinsichtlich ihrer Dimensionierung beschränkt.

### **10.4 Einfriedigungen, Stützmauern**

Gleichermaßen werden Einfriedigungen und Stützmauern aus optischen Gründen in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur freien Landschaft dürfen nur als Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung, als Holzzäune oder als geschnittene Hecken ausgebildet werden. Die Verwendung von immergrünen Nadelgehölzen (Thuja) als Heckenpflanzen ist dabei nicht zulässig.

### **10.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Übermäßige Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind unerwünscht. Aus diesem Grund wird die Verfahrenspflicht in Abweichung zu den Vorgaben der Landesbauordnung bereits für Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe vorgesehen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind Baugrundstücke jedoch auf eine Mindesthöhe von 343,00 m ü. NN aufzuschütten.

### **10.6 Stellplätze**

Aufgrund der hohen PKW-Dichte im ländlichen Raum sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

## **11. Verkehr**

Das Baugebiet wird über die nördlich angrenzende Tälestraße an den Ortskern von Fichtenberg angebunden. Ebenfalls ist eine Anknüpfung an die geplante Umgehungsstraße vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über einen Stichstraße, welche kurz vor der Brücke über den Glattenzainbach nach Süden abzweigt. Die ehemals geplante Erschließung von Westen über die Schillerstraße wird nicht mehr realisiert.

## **12. Technische Infrastruktur**

### **12.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes.

### **12.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird anfallendes Oberflächenwasser indirekt in den Glattenzainbach geleitet. Schmutzwasser kann durch Erweiterung des Kanalisationsnetzes abgeführt werden.

### **12.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW ODR AG, Ellwangen

### **12.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die EnBW ODR AG.

## **13. Soziale Infrastruktur**

Augrund der Größe des Baugebietes ist keine Veränderung der sozialen Infrastruktur erforderlich.

## **14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnenden Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fichtenberg, im Februar 2010

Miola  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Brückäcker, 3. Erweiterung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### A.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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht angerechnet.

##### A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt bergseitig 4,75 m, talseitig 6,75 m. Für Gebäude mit Pultdächern beträgt sie einheitlich 6,75 m. Die maximale Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. First, darf 8,75 m nicht überschreiten.

##### A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten, grundstückbezogenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) dürfen nicht unterschritten werden.

### **A.3 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 zu einer Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig. Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

### **A.4 Bauweise**

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die maximale Gebäudelänge ist auf 18 m begrenzt.

### **A.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind in den festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

### **A.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf zwei je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

### **A.7 Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

### **A.8 Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den im Plan festgesetzten, bachbegleitenden öffentlichen und privaten Grünflächen (Überschwemmungsbereich) sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht zulässig. Zugelassen ist in der öffentlichen Grünfläche die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Pufferung von anfallendem Oberflächenwasser.

### **A.9 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sind hier unzulässig.

## **A.10 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Brückäcker, 3. Erweiterung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.07.2007 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser sind zulässig. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

### **B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung , Dachbegrünung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm-, Krüppelwalmdächer, versetzte Pultdächer und „reine“ Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 48°.

Dacheindeckung über 28° Dachneigung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer oder andere Bleche. Von 12° bis 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene allgemein zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Garagen und Nebengebäude, sofern in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Für freistehende Garagen ist die Dachneigung auf 12° bis 38° beschränkt. Sind auf Garagen und Nebengebäuden Dachbegrünungen oder Terrassen vorgesehen, so können diese als Flachdach ausgeführt werden.

### **B.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

*Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchbauten werden keine Festsetzungen getroffen.*

## **B.4 Einfriedigungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,5 m

Als Einfriedigungen zur freien Landschaft sind ausschließlich Drahtzäune, Lattenzäune und Hecken gestattet. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur freien Landschaft unzulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus Steinen bzw. Steinblöcken herzustellen.

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

## **B.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. Jedoch sind Baugrundstücke zwingend auf ein Mindestniveau von 343,00 m ü. NN aufzuschütten.

In dem zeichnerisch dargestellten Überschwemmungsbereich (Gewässerrandstreifen mit 16,0 m Breite) sind Aufschüttungen unzulässig.

## **B.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.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.

### **C.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

### **C.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.

### **C.4 Baugrund/Geologie**

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

### **C.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.

### **C.6 Oberflächenwasser**

Durch die Lage am Glattenzainbach ist bei Starkregen oder Schneeschmelze die Gefahr von Hochwasser gegeben. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## **C.7 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	13.02.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	08.10.2009
Auslegungsbeschluss		am	18.09.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	08.10.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.10.	bis	16.11.2009
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	12.02.2010
Ortsübliche Bekanntmachung/Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	25.02.2010

**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 Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,  
den 18.09.2010

Fichtenberg,  
den 15.02.2010

gez.  
Miola  
(Bürgermeister)

  
.....  
Miola  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 12.02.2010