



**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„KELLERFELD, 2. 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	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	7
B.5.1.1 Landschaftsrahmenplan	7
B.6. Kommunale Planungsebene	7
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.7.4 Artenschutz	9
B.7.5 Gewässerschutz	9
B.7.6 Denkmalschutz	10
B.7.7 Immissionsschutz	10
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	10
B.7.9 Altlasten	10
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
B.9. Maßnahmenkonzeption	10
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	11
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	11
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	11
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
B.10.1 Maß der baulichen Nutzung	11
B.10.2 Pflanzgebote	11
B.10.3 Pflanzbindungen	12
B.11. Örtliche Bauvorschriften	12
B.11.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	12
B.11.2 Dachaufbauten und Zwerchbauten	12
B.11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen	12
B.11.4 Stellplätze	12
B.12. Verkehr	13
B.13. Technische Infrastruktur	13
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	13
TEXTTEIL	14
P Planungsrechtliche Festsetzungen	14

O Örtliche Bauvorschriften	17
H Hinweise und Empfehlungen	19
VERFAHRENSVERMERKE	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:500	6
Bild 2: Flächennutzungsplan „Limburger Land, 7. Änderung“, 1:10.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:500	8

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant den bestehenden Bebauungsplan „Kellerfeld, 1. Änderung“ rechtsverbindlich seit 21.09.1995 und einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Kellerfeld IV, 1. Änderung“, inkraftgetreten am 28.07.1977. Dieser Teilbereich des älteren Bebauungsplanes umfasst lediglich zwei bestehende Gebäude (Lerchenweg 4 und Amselweg 9). Eines dieser Gebäude soll nun um ein zweites Stockwerk aufgestockt werden, was der ältere Bebauungsplan baurechtlich nicht zulässt. In dem direkt angrenzenden Bebauungsplan „Kellerfeld, 1. Änderung“ rechtsverbindlich seit 21.09.1995, welcher alle anderen Gebäude des Lerchenweges überplant, ist dies jedoch baurechtlich möglich. Aus städtebaulichen Gründen sind einheitliche Gebäudehöhen innerhalb dieses gesamten Straßenzuges jedoch gestalterisch anzustreben. Um einheitliche Festsetzungen für den gesamten Straßenzug des Lerchenweges zu erhalten, sollen daher die beschriebenen zwei rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu einem zusammengefasst werden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich von in Kraft getretenen Bebauungsplänen befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung 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 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

An der städtebaulichen Konzeption wird unverändert festgehalten. Es soll lediglich eine Vereinheitlichung der baurechtlichen Festsetzungen im gesamten Lerchenweg erfolgen. In geringfügigem Maße wird darüberhinaus die Baugrenze für die beiden nördlichsten Gebäude an die Baugrenze des Bebauungsplanes „Kellerfeld, 1. Änderung“ angepasst.

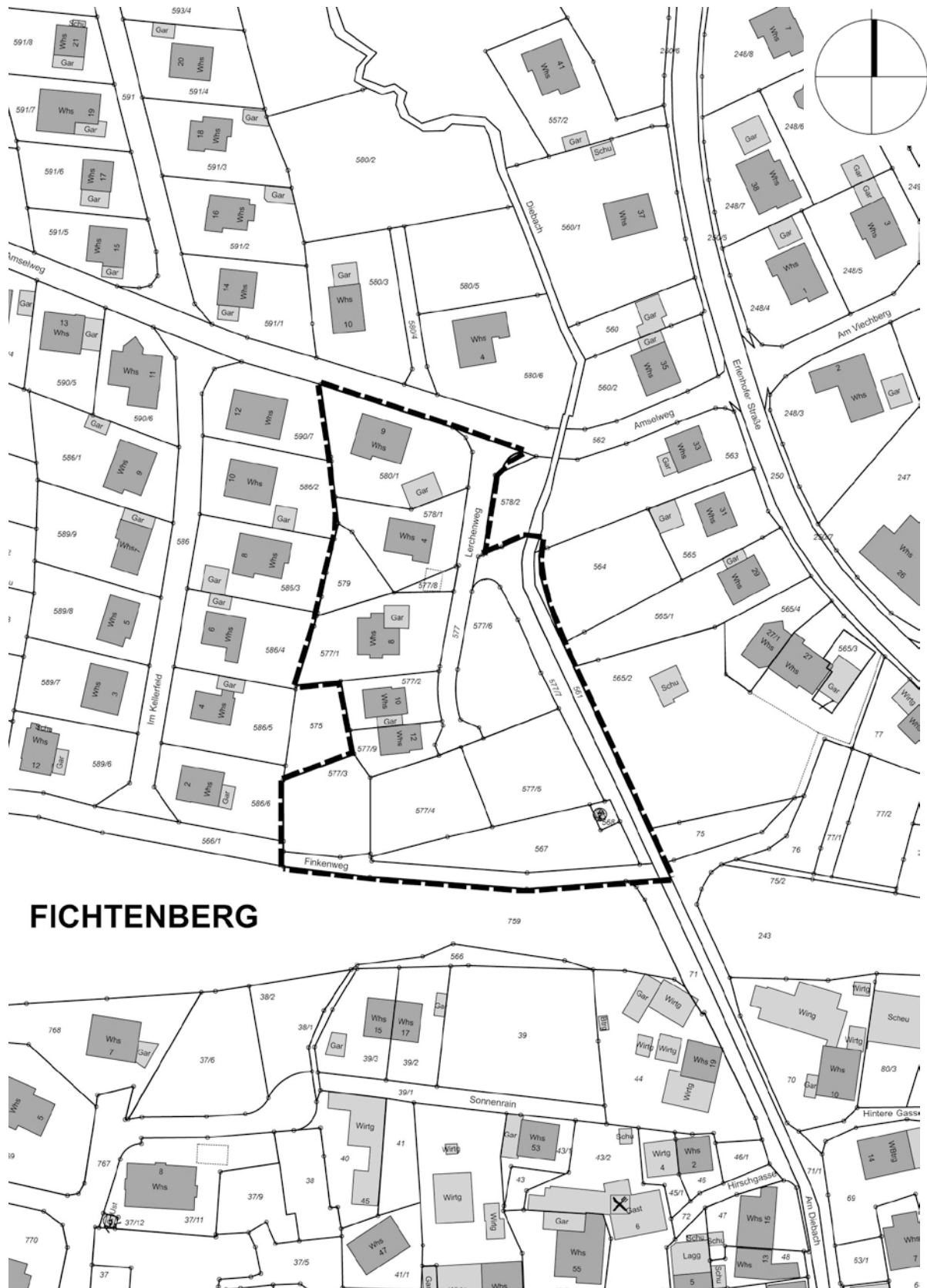
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,81 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,63 ha	78 %
- Bauflächen	0,56 ha	69 %
- private Grünflächen	0,07 ha	9 %
• Öffentliche Grünflächen	0,06 ha	8 %
• Verkehrsflächen	0,11 ha	14 %
• Versorgungsflächen	0,004 ha	0 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.



FICHTENBERG

Bild 1: Geltungsbereich, 1:500

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.5.1.1 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- „nachrichtliche Ausweisung als bestehende Siedlung“

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limburger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Kellerfeld IV, 1. Änderung“ Inkraftgetreten am 28.07.1977
- „Kellerfeld II“, Inkraftgetreten 03.10.1963
- „Kellerfeld I, 2. Änderung“, Inkraftgetreten 08.08.1963

Folgender Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Kellerfeld, 1. Änderung“, Inkraftgetreten 21.09.1995

Folgender Bebauungsplan wird teilweise überplant:

- „Kellerfeld IV, 1. Änderung“ Inkraftgetreten am 28.07.1977

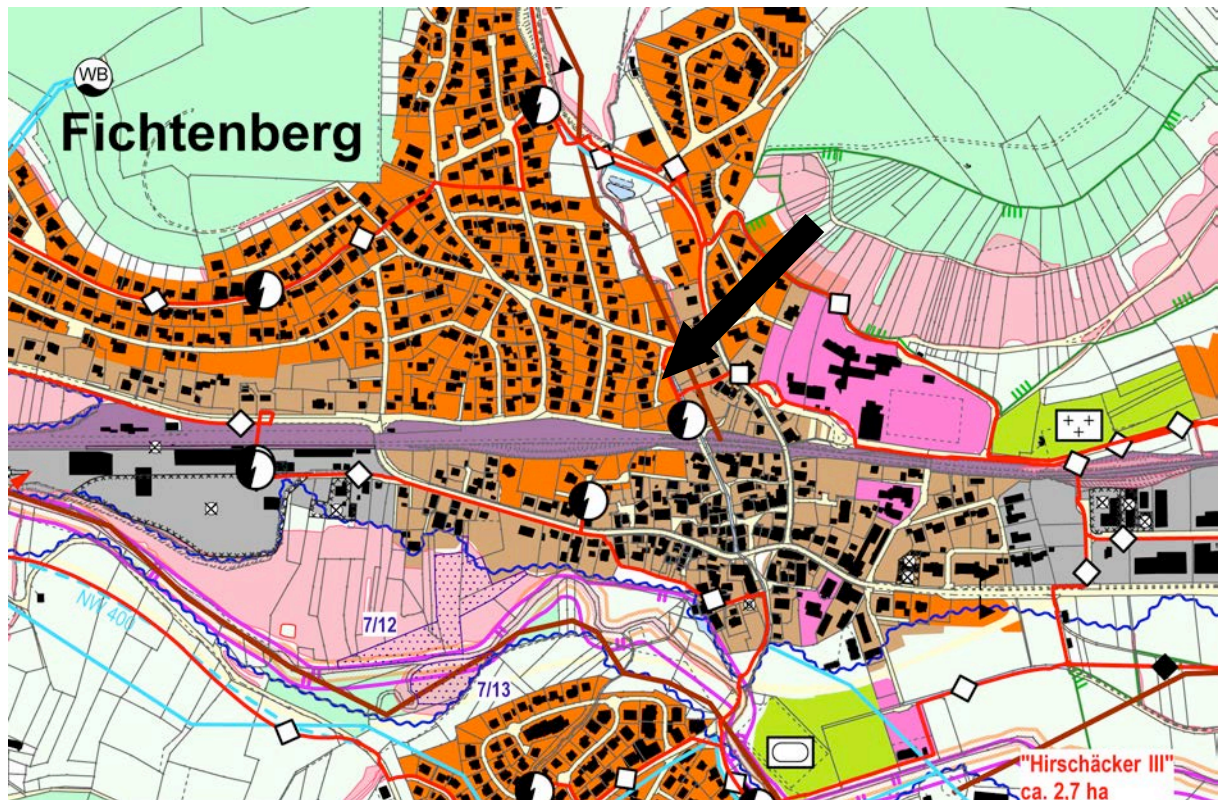


Bild 2: Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“, 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:500

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 berührt.

Landschaftsschutzgebiete

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

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.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte 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 Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.4 Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist größtenteils bereits bebaut. Auf den unbebauten Grundstücken kommen mit Ausnahme einer Esche, die weder Höhlungen noch freie Nester aufweist, keine besonderen Strukturen vor, die auf seltene bzw. streng geschützte Arten schließen lassen.

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs daher nicht zu erwarten.

B.7.5 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.

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 geplanten Änderungen 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**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sollten zugelassen werden.
- Flachdächer sollten extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
- Garagen, Carports und Stellplätze sollen in den Grünflächen ausgeschlossen werden.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz werden nicht notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie werden nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kellerfeld, 1. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.10.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ, GFZ, maximale Außenwandhöhen (AH) und maximal zulässige Firsthöhen (FH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die zulässigen Höhen werden im Plangebiet vereinheitlicht. Die Außenwandhöhe bemisst sich im WA 1 und WA 3 von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), im WA 2 von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Als Bezugshöhe für die Außenwandhöhe wurde im WA 1 und WA 3 die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gewählt, da dieses Gebäude von der Bergseite erschlossen werden, bzw. parallel zu den ansteigenden Erschließungsstraßen (Amselweg und Finkenweg) liegen, während im WA 2 die Erschließung vom Lerchenweg erfolgt, welcher parallel zur Höhenlinie verläuft.

Aufgrund des topographisch bewegten Geländes wurde für die Gebäude entlang des Lerchenweges jeweils eine bergseitige und eine talseitige Außenwandhöhe festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Außenwandhöhen dürfen auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Es gilt der jeweilige Planeintrag.

B.10.2 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden mehrere Einzelpflanzgebote festgesetzt. Zudem sollen die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen durch standortgerechte Gehölze gärtnerisch hergestellt werden.

B.10.3 Pflanzbindungen

Zum Erhalt des Diebachs und seiner begleitenden (Gehölz-)Struktur soll diese als Pflanzbindung gesichert werden.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kellerfeld, 1. Änderung“ wird mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.11.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen sollen im WA 1 und WA 2 Dachneigungen von 25° bis 45° und im WA 3 von 25° bis 35° zulässig sein.

Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen als Flachdach ausgeführt werden. Untergeordnete Bauteile dürfen bis max. 40 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes als Flachdach ausgeführt werden.

Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.11.2 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.11.4 Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze soll sich zukünftig mit der Wohnungsgröße staffeln:

Für Wohnungen mit einer Größe bis 60 m² ist ein Stellplatz, für Wohnungen zwischen 61 bis 80 m² sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungen ab 81 m² sind 2 Stellplätze herzustellen.

Damit können leichter kleine Einliegerwohnung umgesetzt werden, da ansonsten für eine kleine Wohnung (wie bisher geregelt) 2 Stellplätze nachzuweisen wären, was jedoch unnötig Flächen und Kosten verursachen würde.

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 Januar 2020

Miola
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Kellerfeld, 2. 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.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Dies sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist nicht festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzungen ergibt sich durch die festgesetzten Außenwand- und Firsthöhen.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich im WA 1 und WA 3 von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Im WA 2 bemisst sich die Außenwandhöhe von der geplanten Geländeoberfläche. Die Außenwandhöhe bemisst sich jeweils von der genannten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Im WA 1 ist eine Außenwandhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Im WA 2 ist bergseitig eine Außenwandhöhe von 4,0 m und talseitig von 4,75 festgesetzt.

Im WA 3 ist eine Außenwandhöhe von 6,0 m festgesetzt.

Die Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf +/- 30 cm über dem natürlich vorhandenen höchsten Gelände liegen.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlaube, Geräteschuppen) vorgesehen – in den nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis 20 qbm umbauter Raum zulässig.

P.4 Bauweise

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

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser bis max. 16 m Gebäudelänge.

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 Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als ‚Grünflächen‘ dargestellten Flächen zulässig.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist pro Einzelgebäude auf max. 3 Wohnungen, pro Doppelhäushälfte auf max. 2 Wohnungen beschränkt.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Öffentliche Grünflächen

Der Diebach wird inklusive seines Gewässerrandstreifens und den begleitenden Gehölzen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und gemäß der Pflanzbindung erhalten.

P.8.2 Private Grünflächen

Das Flurstück 567 wird zur weiteren Gartennutzung / landwirtschaftlichen Nutzung als private Grünfläche ausgewiesen.

P.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und 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 zu vermeiden. Evtl. notwendige Leitungsverlegungen gehen voll zu Lasten der Bauherrenschaft.

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugebietes und innerhalb der privaten Grünflächen sind als Laubhochstämme zu pflanzen.

P.11 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von de Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich der flächenhaften Bindung ist der Diebach zusammen mit der vorhandenen Bepflanzung zu sichern und ständig zu unterhalten.

P.12 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit im Plan eingetragen, ist die Aufteilung der Verkehrsflächen unverbindlich. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind von den Grundstückseigentümern in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kellerfeld, 2. 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 Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtender und reflektierender Farbe ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Dachfarbe naturrot bis rotbraun. Garagen und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen als Flachdach ausgeführt werden. Untergeordnete Bauteile dürfen bis max. 40 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes als Flachdach ausgeführt werden.

Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Einzelne Dachaufbauten und Zwerchbauten sind bis max. der Hälfte, mehrere bis max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

O.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,2 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,2 m

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die bestehende und/oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugesuch festzulegen.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m² ist ein Stellplatz, je Wohnung zwischen 61 bis 80 m² (WF) sind 1,5 Stellplätze und je Wohnung ab 81 m² (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

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.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

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.

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.4 Baugrund/Geologie

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

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 Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

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 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.

H.8 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	27.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	31.10.2019
Auslegungsbeschluss	am	27.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	31.10.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.11. bis	11.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	31.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	27.02.2020

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 27.09.2019

Fichtenberg,
den 31.01.2020

gez.
Miola
(Bürgermeister)

.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 31.01.2020