

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SONNENRAIN, 2. ÄNDERUNG“
IN FICHTENBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A

INHALTSVERZEICHNIS

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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild, 1:2.000	9

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

Bei dem Gebiet „Sonnenrain“ handelt es sich um ein Baugebiet aus den 1980er-Jahren. Es wurde dann im Jahre 2004 eine Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenrain“ durchgeführt, die zu einem kleinen Teil diesen überlagert hat, zum größten Teil jedoch einen unbeplanten Innenbereich mit aufgenommen hat. Im Zuge dieser 2. Änderung wird nun die „Urfassung“ geändert. Parallel erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenrain, 1. Änderung“, die als „Sonnenrain, 3. Änderung“ durchgeführt wurde.

Die Gemeinde Fichtenberg hat sich zur Aufgabe gesetzt, die bestehenden Baulücken und Nachverdichtungspotenziale genauer zu untersuchen. Meist liegen die Ursachen für die entstandenen Baulücken in den Besitzverhältnissen begründet. Die Gründe können aber auch in nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen in Bebauungsplänen liegen.

Die Gemeinde hat zuerst versucht Baulücken oder Nachverdichtungspotenziale im Hauptort Fichtenberg zu lokalisieren. Anschließend wurden Gespräche mit den Eigentümern der Baulücken gesucht, um deren Absichten und Vorstellungen zu eruieren. Der Gemeinderat hat dann über die vorgebrachten Punkte diskutiert.

Folgende Änderungen soll die vorliegende Bebauungsplanänderung umsetzen:

- Erhöhung der maximalen **Firsthöhe** von 8,0 m auf 8,75 m
Diese geringe Erhöhung soll erfolgen, da inzwischen die Auflagen zur Dachdämmung deutlich gestiegen sind. Die Firsthöhe bezieht sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und diese (wie bisher) auf das bestehende Gelände.
- Erhöhung der maximalen **Außenwandhöhe** von 3,5 m/6,00 m (bergseits/talseits) auf 5,30 m bergseits. Für „reine“ Pultdächer wird die maximale Außenwandhöhe/Firsthöhe auf 6,75 m festgesetzt. Die Außenwandhöhe wird auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bezogen.
- **Zahl der Vollgeschosse** herausnehmen
Die Gebäudekubatur wird ausreichend durch die zulässigen First- und Außenwandhöhen geregelt.
- Ermöglichung von **Zwerchbauten** und deren Gestaltung (waren bisher unzulässig, jedoch teilweise bereits vorhanden und genehmigt)
- Ermöglichung von **Dachaufbauten** (waren bisher unzulässig, jedoch teilweise bereits vorhanden und genehmigt)
- Lockerung der **Dachfarbe** (bisher nur rot bis dunkelbraun zulässig)
- Festsetzung der **Zahl der zulässigen Wohnungen** pro Gebäude (war bisher nicht festgesetzt)
- Festsetzung der **Zahl der Stellplätze** (war bisher nicht festgesetzt, daher gemäß LBO 1 Stellplatz pro Wohnung). Zukünftig gestaffelt nach der Wohnungsgröße
- keine Festsetzung der **Firstrichtung**
- Lockerung der **Dachneigungen** (bisher: 28°-38°) auf 22°-48° sowie Flachdächer bis 50 % der Gebäudegrundfläche

- Zusätzlich werden **versetzte Satteldächer** zugelassen
- **Baugrenzen** für Grundstücke östlich des Fußweges geringfügig nach Norden erweitern, um die bereits vorhandene Bestandsbebauung mit zu erfassen.
- **Nebenanlagen** auch außerhalb der Baugrenzen zulassen

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes 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

Die Struktur des Gebietes soll vollständig erhalten bleiben und dennoch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke durch die unter B.1. genannten Änderungen und Ergänzungen erreicht werden.

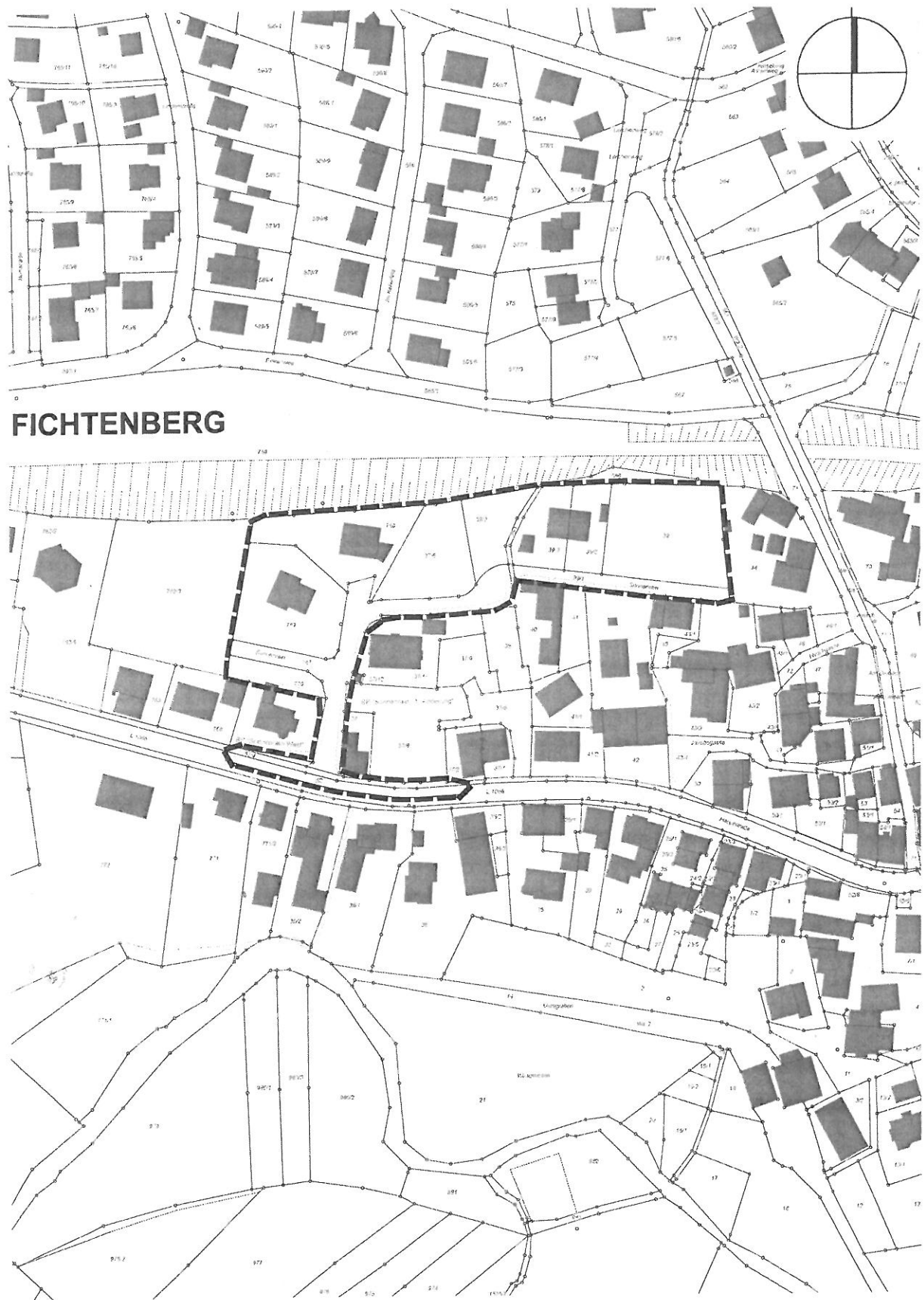
Die vorliegende Planänderung soll die bisherigen Festsetzungen so modifizieren, dass heutige Bedürfnisse nach Wohnraum erfüllt werden können, ohne die vorhandene städtebauliche Struktur völlig zu verändern

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,8 ha.

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, 1:2.000

B.5. Regionalplanung

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 aktuellen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung teilweise überplant:

- Bebauungsplan „Sonnenrain“, In Kraft getreten am 06.11.1980

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Sonnenrain, 3. Änderung“, In Kraft getreten am 03.05.2018
- „Sonnenrain-West“; In Kraft getreten am 11.11.2004

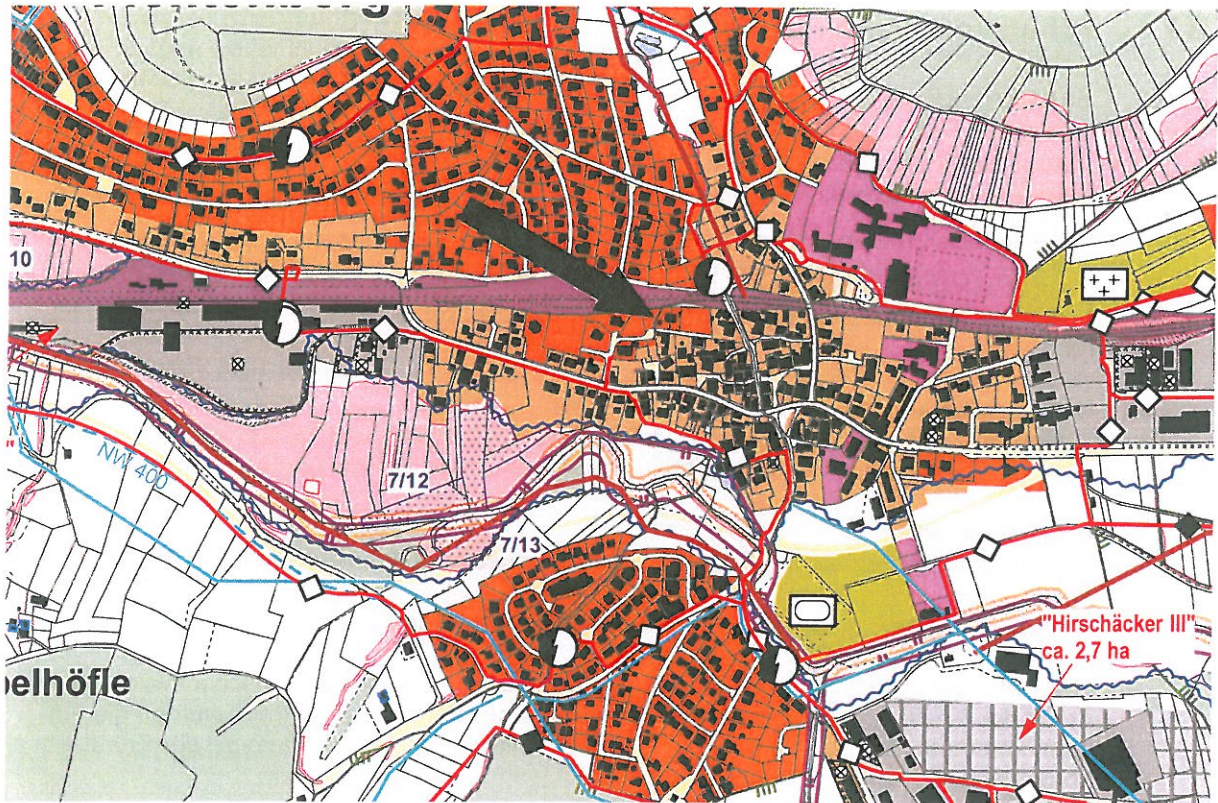


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 3: 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 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. Bereits durch die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sonnenrain“ wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Seitdem 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

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Innenbereichsflächen, die bereits bebaut oder versiegelt sind oder als Garten genutzt werden. Von einem Vorkommen streng geschützter Arten wird deshalb nicht ausgegangen. Die sich im Zuge dieses Verfahrens ändernden Festsetzungen betreffen zudem lediglich städtebauliche Aspekte, nicht jedoch Änderungen im Bereich der Grünplanung.

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.

B.9. Maßnahmenkonzeption**B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Es sind keine neuen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgrund der geplanten Änderungen notwendig. Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Sonnenrain“ getroffenen Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind im Textteil entsprechend aufgenommen.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Es sind keine Maßnahmen gemäß Biotopschutz aufgrund der geplanten Änderungen notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Es sind keine Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften aufgrund der geplanten Änderungen notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Es sind keine Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie aufgrund der geplanten Änderungen notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sonnenrain“ werden mit Ausnahme der unter B.1. genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnenrain, 1. Änderung“ werden mit Ausnahme der unter B.1. genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

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 Juni 2018

Braxmaier
(Stellv. Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Sonnenrain, 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 sind nicht zulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

Es wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe des Gebäudes, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf folgende Maße nicht überschreiten:

Außenwandhöhe bergseits bei Satteldachgebäuden und Flachdachgebäudeteilen: 5,30 m
Firsthöhe bei Satteldachgebäuden: 8,75 m
Außenwandhöhe/Firsthöhe bei Pultdachgebäuden: 6,75 m

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,70 m über der angrenzenden Straßenfläche 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 (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verkehrsfreien 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.

P.4 Bauweise

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

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzel-, Doppelhäuser ~~und Hausgruppen~~ bis 35 m Länge.

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

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 6 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf 3 Wohnungen beschränkt.

P.7 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

P.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.9.1 Flächenhafte Pflanzgebote

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

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Sonnenrain, 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 grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als Satteldach (Walmdach), versetzte Satteldächer oder Pultdach auszuführen, Dachneigung gemäß Einscrieb im Plan. 50% der Gebäudegrundfläche dürfen als Flachdach ausgeführt werden. Nebengebäude (Garagen), sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach bis 6° Dachneigung.

Einzelne Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis max. 1/2, 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.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachziegeln zu erfolgen. Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

O.3 Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Grenzbepflanzung ist eine Bepflanzung mit ungeschnittenen freiwachsenden Sträuchern und Büschen zulässig, die an den seitlichen Grenzen mit bis zu 0,8 m hohem feuerverzinkten Knotengeflecht versehen werden kann. Tote Einfriedigungen, wie Sockelmauern u. dgl. sind nicht zulässig. Notwendige Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind im Zuge der Straßen- und Verkehrsbaumaßnahmen zu erstellen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf m üNN im Baugenehmigungsverfahren 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.

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.

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.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Randbereichen 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
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	28.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	04.10.2018

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 15.06.2018

Fichtenberg,
den 28.09.2018

gez.
Braxmaier
(Stellv. Bürgermeister)



Braxmaier
(Stellv. Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 15.06.2018