

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SONNENRAIN, 3. 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	5
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	11
B.7.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	11
B.7.2 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.3 Artenschutz	11
B.7.4 Gewässerschutz	11
B.7.5 Denkmalschutz	11
B.7.6 Immissionsschutz	11
B.7.7 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.8 Altlasten	11
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.9. Maßnahmenkonzeption	12
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	12
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.10.1 Maß der baulichen Nutzung	13
B.10.2 Zahl der Wohnungen	13
B.10.3 Versorgungsanlagen und –leitungen	13
B.11. Örtliche Bauvorschriften	13
B.11.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	13
B.11.2 Zwerchbauten	14
B.11.3 Stellplätze	14
B.12. Verkehr	14
B.13. Technische Infrastruktur	14
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	14
TEXTTEIL	15
P Planungsrechtliche Festsetzungen	15
O Örtliche Bauvorschriften	17
H Hinweise und Empfehlungen	19

VERFAHRENSVERMERKE

21

BEBAUUNGSPLAN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild, 1:1.500	9
Bild 4: Bebauungsplan „Sonnenrain, 1. Änderung“, 1:1.000	10

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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 unbepflanzten Innenbereich mit aufgenommen hat. Im Zuge dieser 3. Änderung wird nun die 1. Änderung geändert. Parallel erfolgt eine Änderung der „Urfassung“ des Bebauungsplanes „Sonnenrain“, die als 2. Änderung durchgeführt wird.

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. Vorliegend handelt es sich um ein Mischgebiet, so dass die Lockerungen sich nicht nur positiv auf eine wohnbauliche Nachverdichtung auswirken werden, sondern auch die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen werden dadurch erleichtert.

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 und diverse Änderungen für den bisherigen Bebauungsplan beschlossen:

- Änderung der Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude
- Erhöhung der maximalen Firsthöhe von 9,5 m auf 10,75 m
- Ermöglichung größerer Zwerchbauten und deren Gestaltung
- Ermöglichung größerer Dachaufbauten
- Lockerung der Dachfarbe
- Anpassung der Zahl der Stellplätze gestaffelt nach der Wohnungsgröße

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 Grundstruktur des Gebietes soll erhalten bleiben und dennoch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erfolgen. So ist z. B. auf Flurstück 37/11 ein Mehrfamilienhaus vor der letzten Änderung errichtet worden. Nach dem jetzt geltenden Bebauungsplan hat dieses Gebäude mit den enthaltenen sechs Wohnungen nur Bestandsschutz. Auch wären entlang der Hauptstraße durchaus auch noch weitere etwas größere Gebäude mit mehreren Wohnungen städtebaulich sinnvoll, was der bisherige Bebauungsplan jedoch ebenfalls nicht zulässt.

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 des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Im Zuge dieser Änderungen sollen auch mehrere Wohnungen innerhalb eines Gebäudes zulässig werden, als bisher festgesetzt, so dass die bisherige Dichte sich hin zu einer höheren Dichte verändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

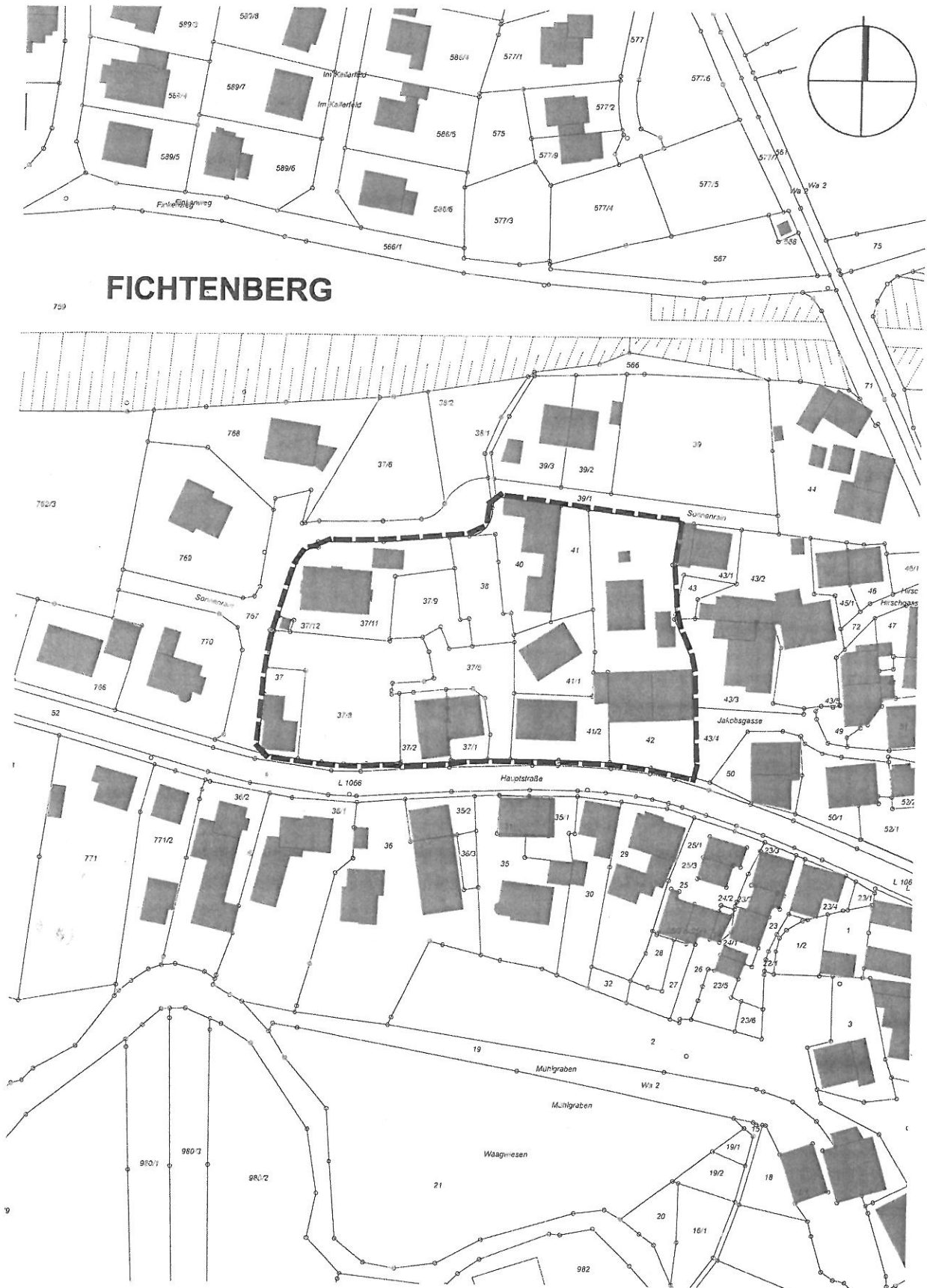


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

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 Wohnbau- und gemischte Baufläche dargestellt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Der bisherige Bebauungsplan „Sonnenrain, 1. Änderung“ trat am 26.08.2004 in Kraft und ist auf der Seite 10 abgebildet.

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Sonnenrain“
In Kraft getreten am 06.11.1980

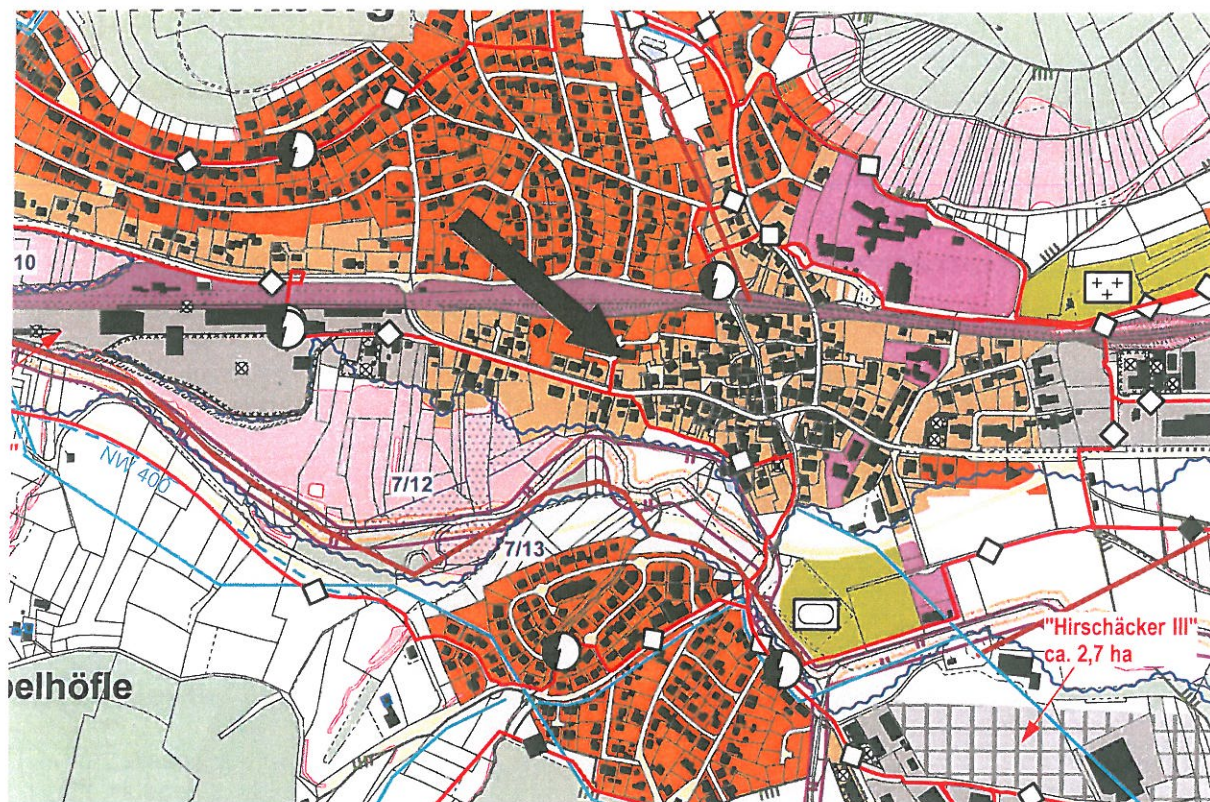


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:1.500



Bild 4: Bebauungsplan „Sonnenrain, 1. Änderung“, 1:1.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete und Biotopschutz

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind weder Schutzgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, usw.) noch Biotope betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

B.7.2 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des

B.7.3 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gärten) nicht zu erwarten.

B.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.

B.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.

B.7.6 Immissionsschutz

Durch die geplanten Änderungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.8 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.

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, 1. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.10.1 Maß der baulichen Nutzung

Bisher war eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Im südlichen Bereich entlang der Hauptstraße ist geplant ein dreigeschossiges Gebäude zu errichten, wobei ein Geschoss sich im Dachbereich befinden soll. Um solch ein Vorhaben zu ermöglichen ist es notwendig die maximale Firsthöhe geringfügig auf 10,75 m zu erhöhen. Da die bisherigen Gebäude entlang der Hauptstraße ebenfalls größere Kubaturen aufweisen, ist diese geringe Erhöhung städtebaulich vertretbar und fügt sich in den Zusammenhang ein. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Es erfolgt eine Einteilung in einen nördlichen Bereich (MI 1) und einen südlichen Bereich (MI 2). Lediglich für MI 2 wird die maximale Firsthöhe erhöht. Die Nutzungsschablone im Planteil wird entsprechend geändert.

Ebenfalls wird für das südliche MI 2 die Möglichkeit eingeräumt, Zwerchgiebel bis auf 3/4 der Gebäudelänge zuzulassen.

B.10.2 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird erhöht, so dass zukünftig pro Einzelhaus 6 Wohnungen bzw. drei je Doppelhaushälfte möglich sind. Dies entspricht z. B. dem Gebäude auf Flurstück 37/11.

B.10.3 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig. Bisher wurde diese Festsetzung gemäß Landesbauordnung getroffen. Aufgrund aktueller Rechtsprechung muss diese Festsetzung als planungsrechtliche Festsetzung getroffen werden.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

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

B.11.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Das Spektrum der Dachfarbe wird auf rot bis braun, sowie um anthrazit und schwarz erweitert. Im Gebiet sind bereits schwarze Dachfarben vorzufinden.

Einzelne Dachaufbauten sollen zukünftig bis zur Hälfte und mehrere bis maximal 2/3 der Gebäudelänge zulässig sein. Damit ist eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse möglich. Im Plangebiet befinden sich bereits Dachaufbauten in diesen Dimensionen.

B.11.2 Zwerchbauten

Für den Bereich entlang der Hauptstraße (zukünftig als MI 2 bezeichnet) sind Zwerchbauten bis 3/4 der Gebäudelänge zulässig. Dies trägt ebenfalls zu einer besseren Ausnutzung der Dachgeschosse bei und ist aufgrund der vorhandenen Gebäudekubaturen städtebaulich vertretbar.

B.11.3 Stellplätze

Die Gemeinde Fichtenberg möchte bewusst, die Zahl der Stellplätze an der zukünftigen Wohnungsgröße orientieren, damit auch kleiner Wohnraum nicht unnötig aufgrund einer zu hohen Stellplatzverpflichtung überteuert wird. Daher ist je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m² 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.

B.12. Verkehr

Die grundsätzliche Erschließung bleibt unverändert. Jedoch wird der bisher von Norden nach Süden verlaufende Fußweg herausgenommen.

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 April 2018

Miola
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Sonnenrain, 3. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Hinweis: Die nachfolgend „blau“ dargestellten Textabschnitte zeigen die Veränderung gegenüber des Bebauungsplanes „Sonnenrain, 1. Änderung“. Die restlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeinschrieb im MI 1 auf 2/3 der Gebäudelänge und im MI 2 auf 3/4 der Gebäudelänge ~~nicht~~ überschritten werden.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden.

Hinweis: Im Zuge der vorliegenden Änderung wird nur im MI 2 die maximale Firsthöhe von 9,5 m auf 10,75 m erhöht.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

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. Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Gemäß Planeinschrieb ist eine offene Bauweise festgesetzt.

P.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, ist der Hauptfirst parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Eine Abweichung bis 10° ist zulässig. Dies gilt analog für versetzte Pultdächer.

P.6 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.

P.7 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.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

Hinweis: Wurde bisher als Örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Sonnenrain, 3. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Hinweis: Die nachfolgend „blau“ dargestellten Textabschnitte zeigen die Veränderung gegenüber des Bebauungsplanes „Sonnenrain, 1. Änderung“. Die restlichen örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind entweder als gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder versetzte Pultdächer auszuführen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

~~Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen.~~ 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.

Einzelne Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis max. ~~1/3~~ 1/2, mehrere bis max. ~~1/2~~ 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

Hinweis: Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

Angebaute Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachneigung für freistehende Garagen und Nebengebäude beträgt 22° bis 38°. Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine Dachbegrünung oder Terrasse vorgesehen, so können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

O.3 Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 im MI 1 und im MI 2 nicht mehr als 3/4 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Zwerchbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig

Hinweis: Wird zukünftig unter Ziffer P.8 „Versorgungsanlagen und –leitungen“ als planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen.

O.5 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Hinweis: Einfriedungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

O.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

Hinweis: Abgrabungen und Aufschüttungen müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.

O.7 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

~~Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.~~

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.

O.8 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rausengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.9 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

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	22.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	14.12.2017
Auslegungsbeschluss	am	08.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	14.12.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 22.12.2017 bis	22.01.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	27.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	03.05.2018

AUFGESTELLT

Fichtenberg,
den 08.12.2017

gez.
Miola
(Bürgermeister)

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 30.04.2018

.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 27.04.2018