

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WALDECK, 3. ÄNDERUNG“

IN FICHTENBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte und Bedarfsberechnung	6
B.5. Regionalplanung	9
B.6. Kommunale Planungsebene	9
B.6.1 Flächennutzungsplan	9
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.7.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	9
B.7.2 Artenschutz	9
B.7.3 Gewässerschutz	9
B.7.4 Denkmalschutz	10
B.7.5 Immissionsschutz	10
B.7.6 Wald und Waldabstandsflächen	10
B.7.7 Altlasten	10
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
B.9.1 Maß der baulichen Nutzung	10
B.10. Örtliche Bauvorschriften	11
B.10.1 Äußere Gestaltung	11
B.10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	11
B.10.3 Stellplätze	11
B.11. Verkehr	11
B.12. Technische Infrastruktur	11
B.13. Bodenordnende Maßnahmen	11
TEXTTEIL	12
P Planungsrechtliche Festsetzungen	12
O Örtliche Bauvorschriften	17
H Hinweise und Empfehlungen	20
VERFAHRENSVERMERKE	23
BEBAUUNGSPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

7

Bild 2: Luftbild, 1:2.500

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)

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

Mit dem Bebauungsplan „**Waldeck**“ wurde am westlichen Rand der Hauptgemeinde ein neuer Wohnbauschwerpunkt geschaffen. Damit soll die zukünftige Nachfrage nach Wohnungsbauplätzen in Fichtenberg gedeckt und ein übermäßiger Ausbau von Teilorten sowie die Bebauung von empfindlichen Höhenlagen verhindert werden. In Kraft getreten ist der Bebauungsplan durch seine Bekanntmachung am 08.05.2008.

Die ursprüngliche Planung des Baugebietes „Waldeck“ sah ein homogenes Allgemeines Wohngebiet vor. Zum Schutz vor Straßenlärm wurde ein ca. 300 m langer und 4 m hoher Lärmschutzwall entlang der L 1050 im Bebauungsplan festgesetzt. Während des Bebauungsplanverfahrens ergab sich jedoch das Interesse eines Investors zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Landesstraße. Zur Ermöglichung dieses Vorhabens wurde der vorgesehene Standort zusammen mit angrenzenden Baufeldern als Mischgebiet ausgewiesen. Dabei blieb der Lärmschutzwall in seiner Dimension unverändert.

Bereits während der Öffentlichen Auslegung entstand der Gedanke, den Lärmschutzwall unter den geänderten Voraussetzungen auf seine Notwendigkeit zu überprüfen. Hinzu kam der Wunsch der Gemeinde auf, dem gesamten Baustreifen entlang des Lärmschutzwalles in Nachbarschaft zum neuen Einkaufsmarkt, eine stärkere gewerbliche Nutzungsmöglichkeit einzuräumen. Ein hierfür in Auftrag gegebenes Gutachten kam zum Ergebnis, dass dann der ursprünglich geplante Wall in Länge und Höhe reduziert werden könnte. Diesem Vorschlag stimmte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.04.2008 ebenso zu wie dem der Verwaltung, die Geschossflächenzahl im Mischgebiet abzusenken, um die Kubatur der dort zu errichtenden Gebäude zu begrenzen. Somit beinhaltete die **1. Änderung** folgende Punkte:

- Reduzierung der Länge des Lärmschutzwalles im Westen um ca. 75 m (außerhalb des Geltungsbereiches) und im Osten (Bereich des Lebensmittelmarktes) um ca. 50 m.
- Reduzierung der Höhe des Lärmschutzwalles, hervorgerufen insbesondere durch die Rampenausbildung der Umgehungsstraße.
- Umwandlung von drei bisher als WA ausgewiesenen Baufeldern in Mischgebiet.
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in einem WA-Baufeld.
- Reduzierung der zulässigen GFZ im Mischgebiet von 1,2 auf 0,8.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt und die Rahmenbedingungen haben sich auch für die Betreiber geändert. So wurde in der **2. Änderung** die Verkaufsfläche des NORMA-Marktes auf etwa 980 m² vergrößert. Zudem sollte zusätzlich zu der bestehenden Bäckerfiliale eine Metzgerei integriert werden. Die Bäckerei und die Metzgerei sind dem Hauptbetrieb direkt zugeordnet. Somit handelte es sich aus regionalplanerischer Sicht um ein regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche. Da Fichtenberg jedoch als nicht zentraler Ort im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 dargestellt ist, ist ein solches Vorhaben nur ausnahmsweise zulässig, wenn dieses zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinaus geht. Um dies zu überprüfen, wurde ein entsprechendes Marktgutachten erstellt. Neben dem Marktgutachten war die Schaffung einer entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzung erforderlich. Zur Realisierung des Vorhabens war die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig, welche eine Begrenzung der Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente beinhaltet.

Die vorliegende **3. Änderung** betrifft den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, Mischgebietes und der Bushaltestelle. Für das Sondergebiet sind keine Änderungen notwendig. Im vergangenen Jahr wurde sehr häufig an die Gemeinde von der Bauherrenschaft der Wunsch herangetragen, die Dächer für die Hauptgebäude auch als Flachdach ausführen zu können. Die Gemeinde hat sich daher intensiv mit dem Thema beschäftigt und dabei auch über die städtebaulichen Auswirkungen einer Flachdachbebauung in diesem Bereich kritisch disku-

tiert. Nach reiflicher Überlegung hat man sich dann zu folgenden Änderungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet entschieden:

- Flachdächer werden generell zugelassen
- die maximale Gebäudehöhe für Flachdächer wird dabei auf 6,75 m begrenzt und damit der zulässigen Außenwandhöhe von Pultdächern gleich gesetzt
- als Dachfarbe wird neben den bisher zulässigen roten bis braunen zukünftig auch anthrazit bis schwarze Dachziegel oder -steine zugelassen
- zusätzlich sollen Verkleidungen aus Cortenstahl zugelassen werden
- die Zahl der Stellplätze soll je nach Wohnungsgröße gestaffelt werden: bis 60 m² 1 Stellplatz, von 61 m² bis 80 m² 1,5 Stellplätze und über 81 m² 2 Stellplätze (wobei auf volle Zahlen aufgerundet wird)
- Anpassung des Bereiches der Bushaltestelle im Südosten an die reale Bauausführung

Durch die Erweiterung der bisherigen Festsetzungen um die obigen Punkte kann die Gemeinde ein attraktives Wohngebiet anbieten, das dem heutigen Zeitgeist entspricht und bereits jetzt schon stark nachgefragt wird.

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 bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption bzgl. des Erschließungssystemes und der Art der baulichen Nutzung des Gebietes bleiben bestehen. Die im Zuge dieses Änderungsverfahrens aufgenommen Punkte (siehe obiges Kapitel) werden sich zwar auf das Erscheinungsbild des Gebiets auswirken, jedoch ist die Gemeinde der Auffassung, dass die geplanten Änderungen nicht das gesamte Siedlungsbild überformen werden und somit städtebaulich vertretbar sind. Da auch bisher kaum Gebäude im Gebiet entstanden sind (wobei eines bereits mit einer dunklen Dacheindeckung versehen wurde), kann sich das Baugebiet „Waldeck“ einheitlich entwickeln, so dass auch zu späterer Zeit der Siedlungscharakter ablesbar wird (wie dies auch bei den anderen Baugebiet der einzelnen Jahrzehnte des letzten Jahrhunderts der Fall ist). Dadurch dass die maximale Gebäudehöhe bei den Flachdächern auf die Außenwandhöhe der bereits schon zulässigen Pultdächer begrenzt wird, bleiben weiterhin die Satteldächer bzgl. der zulässigen Höhenfestsetzungen die höheren Gebäude.

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

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

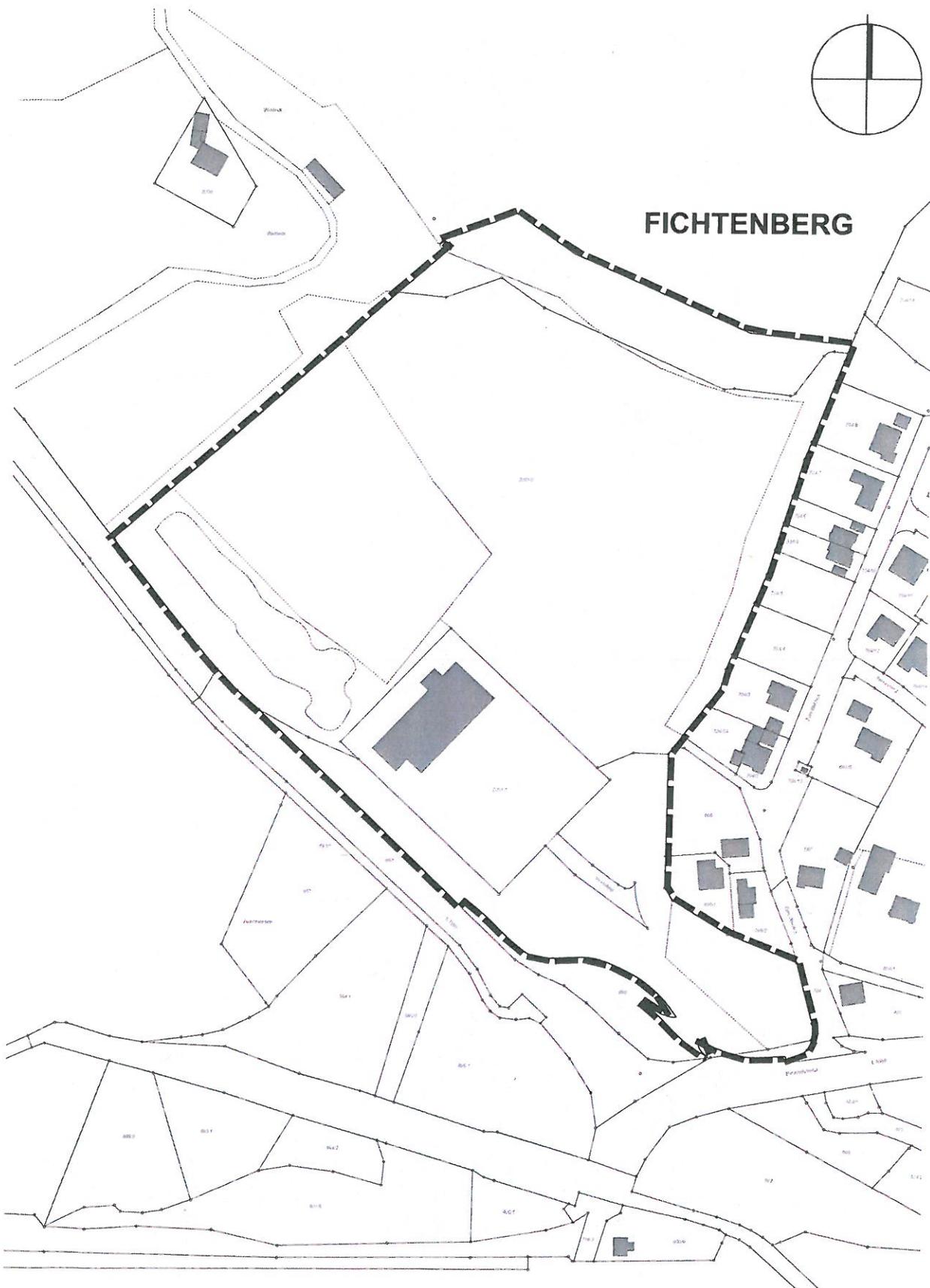


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500



Bild 2: Luftbild, 1:2.500

B.5. Regionalplanung

Der rechtswirksame Bebauungsplan ist bisher noch nicht in der Raumnutzungskarte 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 Wohn-, Misch- und Grünfläche dargestellt. Die Darstellung entspricht der vorliegenden Planung.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

Gehrendshalde II, 1. Änderung; Inkrafttreten 02.02.1978
festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet

- Gehrendshalde, Änderung 1994; Inkrafttreten 29.08.1996
festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet

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 Biotop betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

B.7.2 Artenschutz

Durch die Zulässigkeit von Flachdächern, Erweiterung der Fassaden- und Dachgestaltung und zeichnerische Anpassungen des Bereiches der Bushaltestelle sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

B.7.3 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.7.4 Denkmalschutz

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

B.7.5 Immissionsschutz

Durch die Zulässigkeit von Flachdächern, Erweiterung der Fassaden- und Dachgestaltung und zeichnerische Anpassungen des Bereiches der Bushaltestelle ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.6 Wald und Waldabstandsflächen

Entsprechende Waldabstandsflächen sind im Plan dargestellt und werden eingehalten.

B.7.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgende Altlast:

- Objektnummer 12700000000146 „Waldeck“
Bei der Altlast handelt es sich um Ablagerungen. Der Handlungsbedarf wird mit Stufe B angegeben, die Gefahrenlage mit „hinnehmbar“ eingeschätzt.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser, Boden, Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden.

B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Waldeck, 2. Änderung“ werden mit Ausnahme des unten genannten Punktes unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird im Südosten des Geltungsbereiches, in dem sich auch die Bushaltestelle befindet, der tatsächlichen Bauausführung angepasst und der Standort für die Container formal in den zeichnerischen Teil übernommen.

B.9.1 Maß der baulichen Nutzung

Zukünftig sollen auch Flachdächer zugelassen werden, so dass speziell für diese Dachform eine maximale Gebäudehöhe von 6,75 m festgesetzt wird. Sie entspricht somit der bisher maximal zulässigen Außenwandhöhe eines Pultdaches, so dass das zukünftige Siedlungsbild durch die neue Form eines Flachdachgebäudes nicht zu stark verändert wird. Um eine bessere Verständlichkeit und Vereinheitlichung der Begriffe zu erreichen, wird zukünftig auch bei Pultdächern von einer maximalen Gebäudehöhe gesprochen. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, die gemäß Planeintrag für jeden Bauplatz über Normalnull (ü NN) festgesetzt ist.

B.10. Örtliche Bauvorschriften

B.10.1 Äußere Gestaltung

Zusätzlich werden auch Verkleidungen der Gebäude mit Cortenstahl zugelassen.

B.10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Im Zuge der vorliegenden Änderung sollen zukünftig im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auch Flachdachgebäude allgemein zugelassen werden.

B.10.3 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.11. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert, jedoch wird im südöstlichen Bereich die vorhandene Bushaltestelle in den zeichnerischen Teil mit aufgenommen.

B.12. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Fichtenberg, im September 2017

Miola
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Waldeck, 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 „Waldeck, 2. 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 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

P.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- 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.1.3 Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 1.100 m² mit dem Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel
- einem dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Bäcker
- einem dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Metzger.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

WA:

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.

MI:

Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ ist mit 0,8 festgesetzt. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht angerechnet.

SO:

Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ ist mit 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf max. 1,0 festgesetzt.

Hinweis: Die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse erfolgt nicht.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Außenwandhöhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (**Taufseite**), darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Firsthöhe **bzw. Gebäudehöhe**, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf nicht überschritten werden.

WA:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt bergseitig 4,75 m, talseitig 6,75 m. ~~Für Gebäude mit Pultdächern beträgt sie einheitlich 6,75 m.~~ Die maximale Firsthöhe ist auf 8,75 m begrenzt. Für Pult- und Flachdächer ist die maximale Gebäudehöhe auf 6,75 m beschränkt.

MI:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt 6,75 m, die maximale Firsthöhe ist auf 9,0 m begrenzt. Für Pult- und Flachdächer ist die maximale Gebäudehöhe auf 6,75 m beschränkt.

SO:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt 6,75 m, für Gebäude mit Pultdächern 8,0 m. Die maximale Firsthöhe ist auf 9,0 m begrenzt.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf die im Plan festgesetzten Höhen um max. 50 cm über- bzw. unterschreiten. Die maximal zulässigen **First- bzw. 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 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.

P.4 Bauweise

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

WA:

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

MI:

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

SO:

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

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

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

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind in den festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

P.8 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas 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, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

P.9 Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der im Plan eingetragenen Fläche wird entlang der L 1050 ein Lärmschutzwall mit einer Dammhöhe von bis zu 4,0 m festgesetzt, welcher nach Osten aufgrund der Rampe der Umgehungsstraße auf 0 m ausläuft.

Gemäß Planeintrag sind in einem Baufeld im WA passive Lärmschutzmaßnahmen in den Obergeschossen der Gebäude vorzusehen:

- Schützenswerte Räume müssen mindestens eine Fensteröffnung mit natürlicher Belüftung zur lärmabgewandten Seite aufweisen.
- Fensteröffnungen an den lärmzugewandten Gebäudefronten sind bei schützenswerten Räumen mit Schallschutzfenstern und schallabsorbierenden Lüftungselementen auszustatten.
- Passive Schutzeinrichtungen müssen die Innenpegel der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" einhalten.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1: Rückhaltung

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist für die Rückhaltung von Niederschlagswasser eine oder mehrere sehr flache Erdmulden anzulegen. Die Fläche ist mit einer speziellen Gras-Kräuter-Mischung für feuchte bis nasse Standorte anzusäen, der Anteil an standortspezifischen Kräutern muss mindestens 30% betragen. Die Fläche ist ein bis zwei Mal pro Jahr zu mähen, Zeitpunkt Juni und/oder September, das Mahdgut ist abzuräumen. Bei sehr starkem Grasaufwuchs ist eine dritte Mahd Mitte Mai zulässig. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

An den Rändern der Maßnahmenfläche ist die Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen aus gebietsheimischen Laubgehölzen zulässig.

M 2: Lärmschutzwall

Der im Plan dargestellte Lärmschutzwall ist auf der straßenabgewandten Seite vollflächig mit gebietsheimischen Laubsträuchern und -bäumen zu bepflanzen. Dabei ist durchschnittlich je 2 qm ein Gehölz anzupflanzen, Mindestqualität verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm bzw. 2 x verpflanzter Heister, 125-150 cm.

Die straßenzugewandte Böschung des Walles ist mit einer kräuterreichen, standortgerechten Saatgutmischung (Magerwiese) anzusäen. Das Aufbringen von Oberboden soll unterbleiben bzw. ist nur dünn-schichtig als Saatbett zulässig. In der Fläche sind einzelne Strauchgruppen aus standorttypischen, gebietsheimischen Laubgehölzen zulässig, ihr Anteil darf 20 % der Böschungfläche nicht überschreiten.

M 3: Extensive Baumwiese

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist die vorhandene Vegetationsdecke einschließlich der obersten Bodenschicht abzutragen und fachgerecht zwischenzulagern. Bei der eventuellen Modellierung/Auffüllung der Fläche ist darauf zu achten, dass keine Ansammlungen von Oberflächenwasser entstehen können. Die abgetragene Vegetationsdecke ist nach erfolgter Modellierung wieder aufzubringen und ggf. durch die Ansaat einer kräuterreichen, standortgerechten Saatgutmischung (Magerwiese) zu ergänzen.

In der Fläche sind Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen nach einem gesonderten Gestaltungsplan anzupflanzen. Mindestens 20 Bäume sind anzupflanzen. Zulässig sind Laubbäume, Obstbäume und sommergrüne Nadelbäume; Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm ab 12 cm Stammumfang, bei Obstbäumen Hochstamm ab 7 cm Stammumfang.

Die gesamte Fläche ist durch 2-malige Mahd im Juni und September zu unterhalten, bei starkem Grasaufwuchs ist auch eine dritte Mahd Mitte Mai zulässig. Das Mahdgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig, eine gezielte, bedarfsgerechte Düngung der Bäume ist zulässig.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m gemäß LBO verfahrensfrei.

M 4: Bachbegleitgehölz

Das auf der im Plan dargestellten Fläche vorhandene Gehölz ist zu erhalten. Die nicht gehölzbestandenen Flächen sind durch Anpflanzung oder natürliche Sukzession zu einem Gehölz zu entwickeln. Zu dem westlich angrenzenden Pfliegeweg ist ein 1-2 m breiter Krautsaum mittels jährlicher Mahd von Gehölzen freizuhalten.

M 5: Waldumwandlung

In der im Plan festgesetzten Fläche ist eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern für eine parkartige, extensive Bewirtschaftung zulässig. Die Anlage eines bis zu 2,0 m hohen Zaunes aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter als Abgrenzung zur Bebauung ist zulässig.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

Entlang der **Erschließungsstraßen** sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Bäume sind als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Strenge Kugel- oder Säulenformen sowie Nadelgehölze sind unzulässig.

Bei der Anlage von **Stellplätzen** ist im Bereich von MI 1 und MI 2 für je 10 PKW-Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum in der oben angegebenen Qualität zusätzlich zu den getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Innerhalb der **öffentlichen Grünflächen** (M 3) sind gemäß Planeintrag Laubbaum-Hochstämme als geschlossene Baumreihe anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 10-15 m. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Waldeck, 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 „Waldeck, 2. 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 von Cortenstahl ist zulässig. Holzhäuser sind zulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

WA und MI:

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

Dacheindeckung über 28° Dachneigung mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen 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 Materialien wie Kupfer oder andere Bleche allgemein zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

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

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

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.

SO:

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Sheddächer, Flachdächer und "reine" Pultdächer mit 1° bis 22°.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen, sowie Glas und metallfarbene Materialien. Flachdächer sind zu begrünen.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.

O.3 Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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 Zwerchbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzpflanzung 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.

O.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. In der Maßnahmenfläche M 3 sind Aufschüttungen bis 3,0 m gemäß LBO verfahrensfrei.

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.

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

O.8 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.

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 abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür 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 Ausarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 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	23.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	13.07.2017
Auslegungsbeschluss		am	23.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	13.07.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.07.	bis	21.08.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	22.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	28.09.2017

AUFGESTELLT

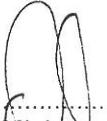
Fichtenberg,
den 23.06.2017

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 25.09.2017


.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.09.2017