

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „WALDECK, 2. ÄNDERUNG“

### IN FICHTENBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>
<b>3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>7</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Regionalplanung	9
4.1.1 Regionalplan	9
4.2 Bauleitplanung	9
4.2.1 Flächennutzungsplan	9
4.2.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
<b>5. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>12</b>
5.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	12
5.2 Artenschutz	12
5.3 Gewässerschutz	12
5.4 Denkmalschutz	12
5.5 Immissionsschutz	12
5.6 Wald und Waldabstandsflächen	12
5.7 Altlasten	12
<b>6. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>7. Fachgutachten</b>	<b>13</b>
7.1 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Fichtenberg	13
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	15
<b>9. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
<b>10. Verkehr</b>	<b>15</b>
<b>11. Technische Infrastruktur</b>	<b>15</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>16</b>
<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
<b>C Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>24</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>27</b>
 <b>BEBAUUNGSPLAN</b>	

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", ohne Maßstab	10
Bild 4: Luftbild, 1:2.500	11

## 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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013

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 finden sich unter Kapitel 7

- Auswirkungenanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Fichtenberg

## BEGRÜNDUNG

### 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „**Waldeck**“ wurde am westlichen Rand der Hauptgemeinde ein neuer Wohnungsbauschwerpunkt 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. Rechtskraft erlangte 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 beinhaltet 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.

Mit der nun vorliegenden **2. Änderung** soll nun dem ansässigen NORMA-Markt eine Verkaufsfläche von etwa 980 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Zudem soll zusätzlich zu der bestehenden Bäckerfiliale eine Metzgerei integriert werden. Die Bäckerei und die Metzgerei sind dem Hauptbetrieb direkt zugeordnet. Somit handelt es sich aus regionalplanerischer Sicht um ein regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> 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 ist die Schaffung einer entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzung erforderlich. Derzeit ist ein Mischgebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig, welche eine Begrenzung der Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente beinhaltet.

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 Änderungsbe-

reiches 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.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept bleibt grundlegend unverändert.

## **3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

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

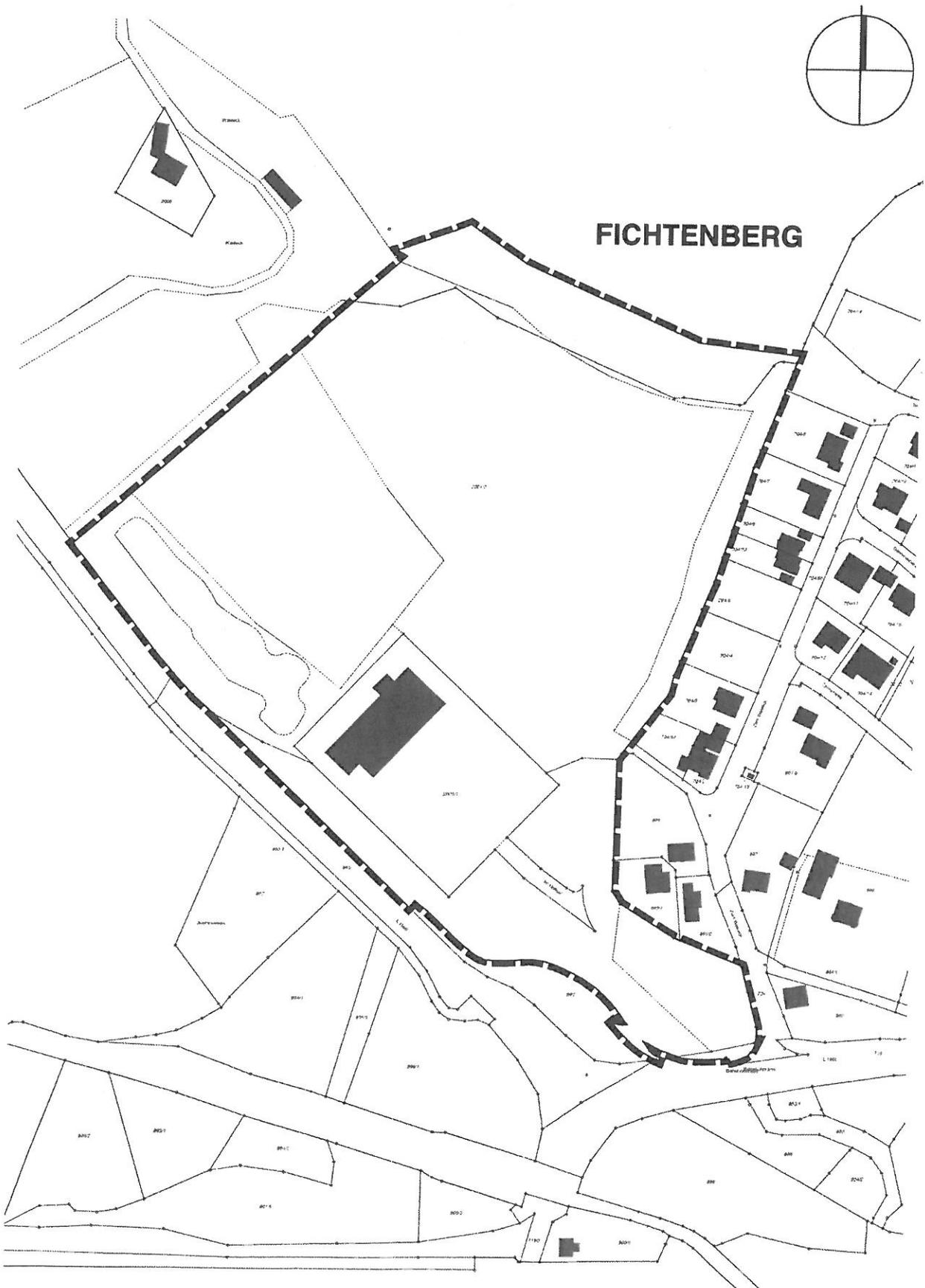


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplanung**

#### **4.1.1 Regionalplan**

Der rechtswirksame Bebauungsplan ist bisher noch nicht in der Raumnutzungskarte eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

### **4.2 Bauleitplanung**

#### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist der Geltungsbereich als bestehende Wohn-, Misch- und Grünfläche dargestellt. Die Darstellung entspricht der vorliegenden Planung.

#### **4.2.2 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

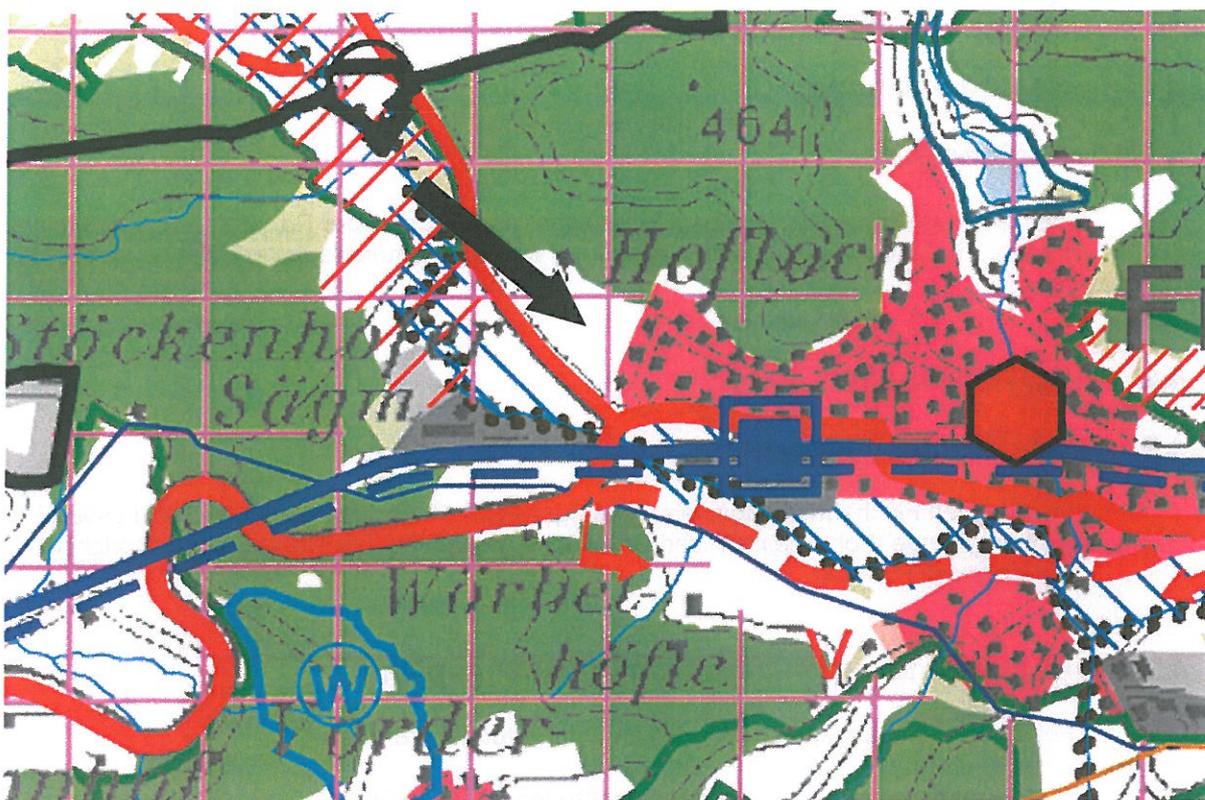


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

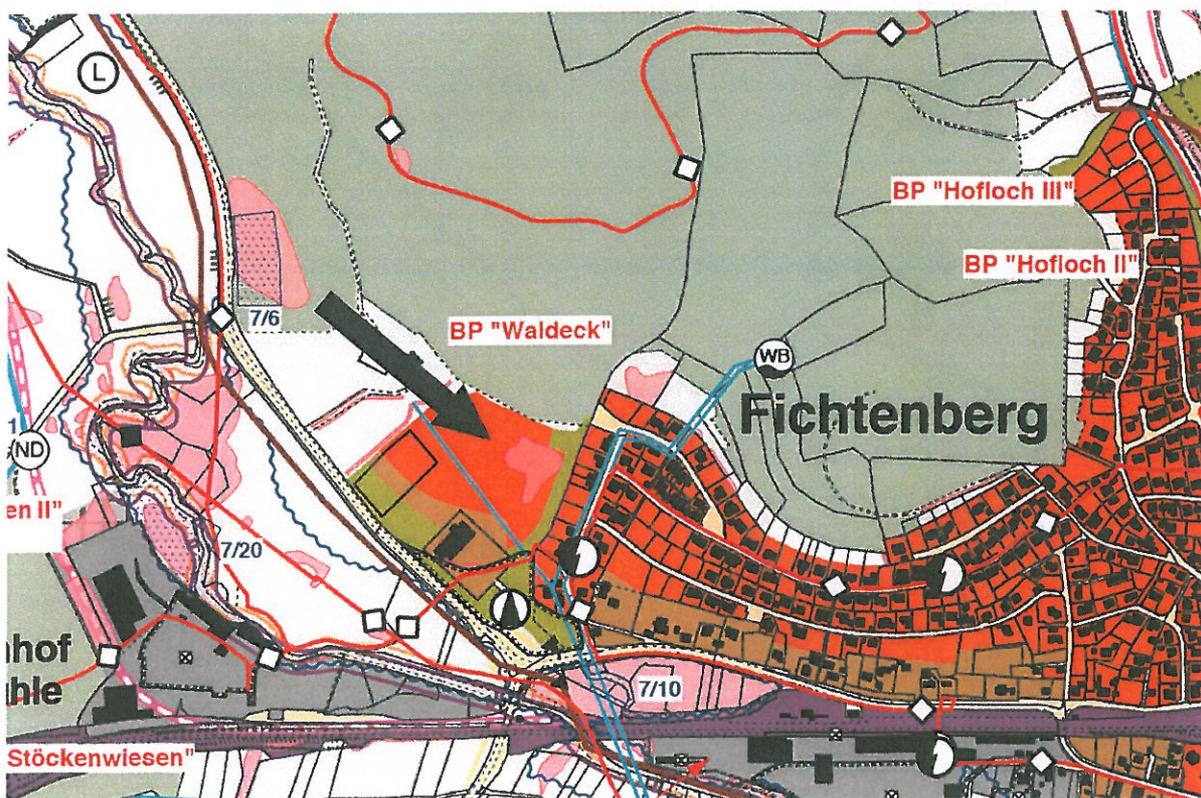


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", ohne Maßstab



Bild 4: Luftbild, 1:2.500

## **5. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **5.1 Schutzgebiete und Biotopschutz**

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

### **5.2 Artenschutz**

Durch die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl und der Umwandlung vom Misch- in ein Sondergebiet sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

### **5.3 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.

### **5.4 Denkmalschutz**

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

### **5.5 Immissionsschutz**

Durch die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl und der Umwandlung vom Misch- in ein Sondergebiet ist mit keinen Nutzungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **5.6 Wald und Waldabstandsflächen**

Entsprechende Waldabstandsflächen sind im Plan dargestellt und werden eingehalten.

### **5.7 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgende Altlast:

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

## 6. 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.

## 7. Fachgutachten

### 7.1 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Fichtenberg

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Planung, wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des derzeit schon bestehenden Normas in Fichtenberg erstellt. Das Gutachten wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Januar 2016 erstellt. Die Zusammenfassung wird im Folgenden wiedergegeben.

#### Grundlagen

##### **Planvorhaben / Planstandort**

- Erweiterung des bestehenden Norma-Marktes zur langfristigen Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit
- Der bestehende Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche von 760 m<sup>2</sup>, geplant ist eine Erweiterung auf ca. 980 m<sup>2</sup> VK
- Zusätzlich soll aufgrund fehlender Zukunftsperspektiven am jetzigen Standort die bisher an der Hauptstraße ansässige Metzgerei in das Gebäude des Norma-Marktes integriert werden
- Standortumfeld wird geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Flächen, Wald, Gewerbebetrieben sowie die L 1050 und die L 1066
- fußläufige Erreichbarkeit aus dem östlich angrenzenden Wohnquartier und dem nördlich der Bahntrasse gelegenen Siedlungsbereich ist gegeben
- Erhöhung der Nahversorgungsrelevanz bei Aufsiedlung des benachbarten Neubaugebietes

##### **Rechtsrahmen und Untersuchung**

- Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO

##### **Standortrahmenbedingungen Fichtenberg**

- Makrostandort: Fichtenberg ist kein Zentraler Ort mit ca. 2.820 Einwohnern (= Sicherung der Grundversorgung)
- Einzelhandelsstrukturen: nur zwei Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte; Ortsmitte wird v. a. durch Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen geprägt
- Norma-Lebensmitteldiscounter am nordwestlichen Ortsausgang stellt den einzigen Lebensmittelmarkt dar; Raiffeisenmarkt mit Getränkesortiment am östlichen Ortsausgang vorhanden

##### **Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial**

- Das Einzugsgebiet beschränkt sich ausschließlich auf Fichtenberg. Durch Lage an L 1050 und Nähe zur L 1066 (Pendlerachse) sind begrenzte Streukundenanteile zu erwarten
- Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 2.820 Personen
- Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Einzugsgebiet: ca. 5,5 Mio. €

### **Umsatzerwartung**

- Gesamtumsatzleistung bei ca. 980 m<sup>2</sup> VK: ca. 3,3 Mio. €, davon ca. 2,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich

### **Umsatzumverteilungseffekte in %**

- Fichtenberg 1%, Oberrot 1 %, Gaildorf 1-2%, Murrhardt 1%

### **Raumordnerische Bewertungskriterien**

#### **raumordnerische Kernreglung**

**Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Fichtenberg erfüllt.** Der Gemeinde Fichtenberg wird gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Da die geplante Erweiterung von Norma der Standortsicherung des einzigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde dient und diese Erweiterung zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes.

#### **Kongruenzgebot**

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.** Das Vorhaben erschließt kein über die Gemeinde Fichtenberg hinausgehendes Einzugsgebiet. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht unterschritten. Die Berechnung der Umsatzherkunft unterstreicht die lokale und auf die Versorgung des Fichtenberger Gemeindegebietes beschränkte Rolle des Standortes. Lediglich aufgrund der Lage des Marktes an der L 1050 bzw. der Nähe zur L 1066 wird mit gewissen Streukundeneffekten von außerhalb der Gemeinde zu rechnen sein. Dennoch erfüllt der Markt in großem Maß eine Versorgungsfunktion für die Gemeinde Fichtenberg. Da keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung abzuleiten sind, ist das Vorhaben als nicht regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt einzuordnen (vgl. Ziel 2.4.3.2.2 des Regionalplanes Heilbronn-Franken).

#### **Beeinträchtigungsverbot**

**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.** Mit max. 1 % in Fichtenberg, 1 – 2 % in Gaildorf und max. 1 % in Oberrot und Murrhardt bewegen sich die Umsatzumlenkungen auf einem geringen Niveau. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung sind auszuschließen.

#### **Integrationsgebot**

In Bezug auf das Integrationsgebot lässt sich festhalten, dass sich der Projektstandort am nordwestlichen Ortsausgang von Fichtenberg befindet. Als einziger Lebensmittelmarkt kommt Norma eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung zu. Mit der Aufsiedlung des benachbarten Neubaugebietes wird sich die Nahversorgungsrelevanz des Marktes weiter erhöhen. Aufgrund der städtebaulichen Strukturen in Fichtenberg, der ansteigenden Topografie innerhalb des Siedlungsbereiches sowie der Überschwemmungsbereiche der Rot standen keine geeigneten Alternativflächen zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zur Verfügung. Mit der maßvollen Verkaufsflächenerweiterung und der Verlagerung der Metzgerei in das Gebäude des Norma-Marktes wird dem Ziel einer zukunftsfähigen Sicherung der Nahversorgung in Fichtenberg Rechnung getragen.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Waldeck“ werden mit Ausnahme des unten genannten Punktes unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das bestehende Mischgebiet 2 wird vollumfänglich in ein Sondergebiet umgewandelt, um ein großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

## **10. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

## **11. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

Fichtenberg, im April 2016

Miola  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Waldeck, 2. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### A.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

##### A.1.3 Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> mit dem Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel
- einem dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Bäcker
- einem dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Metzger

## A.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.*

### A.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, darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf nicht überschritten werden.

#### WA:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt bergseitig 4,75 m, talseitig 6,75 m. Für Gebäude mit Pultdächer beträgt sie einheitlich 6,75 m. die maximale Firsthöhe ist auf 8,75 m begrenzt.

#### MI:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt 6,75 m, die maximale Firsthöhe ist auf 9,0 m begrenzt.

#### SO:

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

### A.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 Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

## A.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

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

#### **A.4 Bauweise**

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

**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.

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

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

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 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.*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

#### **A.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.

## **A.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.

### **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 Böschungsfäche 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 Pflegeweg 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.

### **A.10 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **A.10.1 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.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Waldeck, 2. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

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

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

### B.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°.

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

### **B.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.*

### **B.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.

### **B.5 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. In der Maßnahmenfläche M 3 sind Aufschüttungen bis 3,0 m gemäß LBO verfahrensfrei.

### **B.6 Zahl der Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind zwei Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

### **B.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.

**B.8 Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

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

Sofern 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.

### **C.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

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

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

### **C.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

### **C.6 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.

## C.7 Verkehrsflächen

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

## C.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten.

Bei den Pflanzabständen zu Straßen müssen die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Diese ist geschwindigkeitsabhängig und beträgt für Bäume ohne Schutzeinrichtung bei

- 60 – 70 km/h: 4,5 m
- 80 – 100 km/h: 7,5 m

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3 m



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	20.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	26.11.2015
Auslegungsbeschluss		am	20.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	03.03.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.03.	bis	11.04.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	15.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	28.04.2016

**AUFGESTELLT**

Fichtenberg,  
den 20.11.2015

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 19.04.2016

.....  
Miola  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 15.04.2016

