



Begründung und Textteil  
zum Bebauungsplan  
**"Hofloch II, 1. Änderung"**  
in Fichtenberg  
(Vereinfachtes Verfahren  
nach § 13 BauGB)

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Fichtenberg

## Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Hofloch II, 1. Änderung" in Fichtenberg

---

|   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>Vorbemerkungen zum Bebauungsplan</b>             | <b>2</b>     |
| <b>Begründung</b>                                   |              |
| <b>1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes</b> | <b>3</b>     |
| <b>2. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>         | <b>3</b>     |
| <b>3. Grünordnung</b>                               | <b>3</b>     |
| <b>4. Waldabstand</b>                               | <b>3</b>     |
| <b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>          | <b>5</b>     |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung                       | 5            |
| 5.2 Nebenanlagen                                    | 5            |
| 5.3 Pflanzgebote                                    | 5            |
| <b>6. Örtliche Bauvorschriften</b>                  | <b>5</b>     |
| 6.1 Einfriedigungen, Stützmauern                    | 5            |
| <b>Textteil</b>                                     |              |
| <b>Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen</b>     | <b>6</b>     |
| <b>Teil 2: Örtliche Bauvorschriften</b>             | <b>9</b>     |
| <b>Ausfertigung</b>                                 | <b>11</b>    |
| <b>Pläne</b>  |              |
| Abgrenzung des Geltungsbereiches                    | 4            |

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Fichtenberg

## Vorbemerkungen zum Bebauungsplan "Hofloch II, 1. Änderung" in Fichtenberg

---

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung (weiße Seiten)
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (gelbe Seiten)

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

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 08.12.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz (**NatSachG**) vom 29.03.1995

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

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

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt weder die Grundzüge der Planung noch wird die Eigenart der Umgebung verändert. Aus dieser Bebauungsplanänderung resultiert auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im **Vereinfachten Verfahren** nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eine **Umweltprüfung** ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchzuführen.

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

Stand: Rechtskräftige fassung  
vom 11.05.2006

## Textteil zum Bebauungsplan "Hofloch II, 1. Änderung" in Fichtenberg

---

### Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23.01.1990, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

##### 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.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

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

*Hinweis: Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt; sie ergibt sich durch die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Außenwand- und Firsthöhen.*

##### 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 auf 2/3 der Gebäudelänge folgende Maße nicht überschreiten:

bergseits 3,75 m bzw. 4,50 m  
talseits 6,50 m

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf max. 8,25 m nicht überschreiten.

## 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 liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

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

Offene Bauweise: Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser bis 25 m Gebäudelänge.

## 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

## 5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen beschränkt.

## 6. 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 und privaten Grünflächen nur bis 45 cbm umbauten Raum zulässig. Zulässig sind in den privaten Grünflächen weitere Nebenanlagen wie befestigte Freisitze.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Hinweis: Ohne eine Zustimmung des Forstamtes dürfen keine Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten gemäß § 4 Abs. 3 LBO nicht errichtet werden.

## 7. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden. Evtl. notwendige Leitungsverlegungen gehen voll zu Lasten der Bauherrenschaft.

## 8. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 8.1 Einzelpflanzgebote

**Eingrünung des Wassergrabens entlang der Kreisstraße**

- (Ap) Acer platanoides (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (Pc) Pyrus caucasica (*Kaukasische Wild-Birne*); HST, 3 x verpfl.; m. B. 12/14
- (Pa) Prunus avium (*Wildkirsche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

**Eingrünung des nördlichen Baugebietsrandes**

- (Ob) Obst - Hochstamm

Entlang der **Erschließungsstraßen** sind Hochstämme aus folgender Auswahl anzupflanzen:

- (AE) Acer campestre "Elsrijk" (*Feld-Ahorn*); HST, 3 x verpfl.; 10/12
- (AC) Acer platanoides "Columnare" (*Säulen-Ahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (PP) Prunus avium Plena" (*Wildkirsche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (TG) Tilia cordata "Greenspire" (*Stadt-Linde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

Die Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verlegt werden.

### 8.2 Flächenhafte Pflanzgebote

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

Die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugebietes sind als Hochstämme zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Baumstandorte können gegebenenfalls bis um 2,0 m verlegt werden.

Die nachfolgende Gehölzauswahl berücksichtigt die Bodenverhältnisse und die Spätfrostgefahr .

#### **P 1: Flächenhaftes Pflanzgebot im nordöstlichen, öffentlichen Pflanzstreifen:**

3-reihige Gehölzabpflanzung aus nachstehender Auswahl, 1 Stück je qm:

- Cornus sanguinea , *Roter Hartriegel*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Rosa rubiginosa, *Zaunrose*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Acer campestre, *Feldahorn*; Heister 2 x verpfl.; 125-150
- Ligustrum vulgare, *Liguster*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Lonicera xylosteum, *Gemeine Heckenkirsche*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

- (Ap) Acer platanoides (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

#### **P 2: Flächenhaftes Pflanzgebot im nordöstlichen, öffentlichen Pflanzstreifen:**

3-reihige Gehölzabpflanzung aus nachstehender Auswahl, 1 Stück je qm:

- Prunus spinosa, *Schlehe*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Rosa canina, *Hundsrose*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Ligustrum vulgare, *Liguster*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

Die Wiesenfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt erst nach Beendigung der Wiesenhauptblüte - ab Ende Juni - erfolgen darf. Zusätzlich zu den flächenhaften Pflanzgeboten sind auf der öffentlichen Grünfläche gemäß Planeintrag Einzelpflanzgebote mit Hochstämmen vorgesehen.

## 9. Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der bestehende Baum (Zwetschgenbaum) ist mit einer Pflanzbindung belegt. Er ist dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

## Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hofloch II, 1. Änderung" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 08.08.1995 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

### 11. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Walmdächer sind nicht zulässig. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen beträgt 22- 38°. Dachfarbe rot. Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig; die Dachneigung der Aufbauten hat mind. 20° zu betragen. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

### 12. Zwischbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwischbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Tiefe mind. 0,50 m vor dem Hauptgebäude
- Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.

### 13. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

### 14. 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.

**15. Einfriedigungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Muschelkalkblöcke zur Hangsicherung sind auch in den privaten Grünflächen bis zu 2,0 m zulässig.

**16. Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

**17. Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterterrassen, wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

**18. Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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



---

AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,  
den 14.10.2005

Fichtenberg,  
den 04.05.2006

gez.  
Miola  
(Bürgermeister)

.....  
Miola  
(Bürgermeister)