

Nr. 1049

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
"Hofloch III"
in Fichtenberg

Stand: Rechtskräftige Fassung
vom 27.10.2005

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Hofloch III"
in Fichtenberg

Begründung	Seite
1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung	3
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	3
3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen	6
3.1 Regionalplanung	6
3.1.1 Regionalplan	6
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	6
3.2 Bauleitplanung	6
3.2.1 Flächennutzungsplan	6
3.2.2 Landschaftsplan	6
3.3 Schutzbereiche	6
3.3.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete)	6
3.3.2 Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	6
3.3.3 Biotope	7
3.3.4 Wasserschutzgebiete	7
3.3.5 Waldabstandsfläche	7
3.4 Uferrandstreifen	7
3.5 Denkmalschutz	7
3.6 Altlasten	7
3.7 Immissionen, Emissionen	7
3.8 Hydrogeologische Untersuchung	7
3.9 Waldabstand	7
4. Umweltverträglichkeitsprüfung	8
5. Grünordnung	8
5.1 Grundlagen und Methodik	8
5.2 Vorhandene Untersuchungen, übergeordnete Planungen und Restriktionen	9
5.3 Beschreibung des Untersuchungsgebietes	9
5.4 Bestandsanalyse	9
5.5 Konfliktanalyse	12
5.6 Ausgleichskonzeption	14
5.7 Zusammenfassung	17
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.3 Bauweise	19
6.4 Stellung der baulichen Anlagen	19
6.5 Nebenanlagen	19
6.6 Flächen für Garagen und Carports	19
6.7 Zahl der Wohnungen	19
6.8 Sichtfelder	19
6.9 Zu- und Ausfahrtsverbot	19

6.10 Fahr- und Leitungsrechte	20
6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.12 Pflanzgebote	20
7. Örtliche Bauvorschriften	20
7.1 Äußere Gestaltung	20
7.2 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung	20
7.3 Zwischbauten	21
7.4 Niederspannungsfreileitungen	21
7.5 Einfriedigungen, Stützmauern	21
7.6 Stellplätze	21
8. Verkehr	22
8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	22
8.2 Innere Erschließung	22
9. Technische Infrastruktur	22
9.1 Wasserversorgung	22
9.2 Abwasserbeseitigung	22
9.3 Stromversorgung	22
9.4 Gasversorgung	22
10. Bodenordnende Maßnahmen	22
Textteil	
Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	23
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	26
Ausfertigung	28
Pläne	
Ausschnitt des Flächennutzungsplanes	4
Städtebaulicher Gesamtentwurf	5
Bestandsplan Grünordnung	Anlage 1

Stand: Rechtskräftige Fassung
vom 27.10.2005

Textteil zum Bebauungsplan "Hofloch III"
in Fichtenberg

Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg 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 ausschließlich:

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

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden; wasserdurchlässige Beläge werden nicht angerechnet.

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 nicht überschritten werden.

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

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.

3. Bauweise

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

Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 15 m zulässig.

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. Eine Abweichung bis 10° ist zulässig. Dies gilt analog für Pultdächer.

5. 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 verfahrensfreien 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.

Hinweis: Gemäß dem Straßengesetz für Baden-Württemberg dürfen in einem Abstand von 15,0 m entlang der Kreisstraßen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig; Stellplätze sind in den als Grünflächen dargestellten Flächen unzulässig.

7. Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

8. Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

9. Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt von und zur K 2613 über die Grünflächen ist unzulässig.

10. Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Fahrrecht auf Flurstück Nr. 631/1 und 674 ist gem. Planeintrag zugunsten der hinterliegenden

Grundstücke dinglich zu sichern. Eine Versiegelung ist unzulässig.

Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen müssen zugänglich sein, stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- M 1:** Die im Plan gekennzeichnete Fläche am Westrand des Gebietes ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Nicht heimische Laubsträucher sind bis zu einem Anteil von 25 % zulässig, Nadelgehölze sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Pflanzen beträgt maximal 1,5 m.
- M 2:** Am nördlichen Baugebietsrand sind auf der im Plan dargestellten Fläche heimische Laubsträucher als dreireihige Hecke anzupflanzen. Nicht heimische Laubsträucher sind bis zu einem Anteil von 25 % zulässig, Nadelgehölze sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Pflanzen beträgt maximal 1,5 m.
Durch Geländeauffüllungen entstehende Höhenunterschiede zum bestehenden Gelände sind mit Böschungen abzufangen, Stützmauern und ähnliche bauliche Elemente sind unzulässig.
- M 3:** Die Fläche zwischen nördlichem Baugebietsrand und Bachlauf wird als Wiesenfläche mit zwei Schnitten pro Jahr nicht vor dem 1. Juni festgesetzt. Das Mahdgut ist nach dem Antrocknen abzutransportieren. Eine Düngung mit Gülle oder mineralischem Stickstoffdünger ist unzulässig. Eine Befestigung der mit einem Fahrrecht belegten Fläche ist unzulässig.
Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Am Bach ist der Saum aus Sauergräsern und Hochstauden durch eine Mahd alle 1-2 Jahre auf mindestens der Hälfte der Bachlänge von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- M 4:** Entlang des östlichen Baugebietsrandes ist im direkten Anschluss an die Baugrundstücke eine dreireihige Pflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Es sind verpflanzte Sträucher bzw. Heister, Höhe mind. 60-100 cm, mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Die Fläche zwischen Gehölzpflanzung und Straße ist zweimal pro Jahr nicht vor dem 1. Juni zu mähen. Das Mahdgut ist nach dem Antrocknen abzutransportieren. Eine Düngung mit Gülle oder mineralischem Stickstoffdünger ist unzulässig.
Entlang der Kreisstraße ist eine durchgehende Baumreihe anzupflanzen. Zur Kreisstraße ist ein Abstand von 4,5 m einzuhalten, der Abstand in der Reihe beträgt 12,0-15,0 m. Es sind Laubbaum-Hochstämme aus untenstehender Auswahl anzupflanzen.

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	HST, 3 x verpfl., 12/14
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)	HST, 3 x verpfl., 12/14
Pyrus caucasica	(Wild-Birne)	HST, 3 x verpfl., 12/14

12. Einzelpflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Erschließungsstraße sind gemäß Planeintrag Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Baumarten aus folgender Auswahl:

Acer campestre 'Elsrijk'	(Feld-Ahorn 'Elsrijk')	HST, 3 x verpfl., 12/14
Acer platanoides 'Columnare'	(Spitz-Ahorn 'Columnare')	HST, 3 x verpfl., 12/14
Prunus avium 'Plena'	(gefüllt blühende Vogel-Kirsche)	HST, 3 x verpfl., 12/14
Tilia cordata 'Greenspire'	(Stadt-Linde)	HST, 3 x verpfl., 12/14

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hofloch III" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

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

Zulässig sind Dächer als gleichseitig geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer. Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

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

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Einzelne Dachgauben Breite 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

Die Längenbeschränkung gilt nicht für Dachaufbauten über dem First. Diese sind bis zur max. zulässigen Firsthöhe zulässig.

Hinweis: Für die Eindeckung 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. Die Dachneigung muss 12° bis 38° betragen. Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine Dachbegrünung bzw. sind im Bereich der Garagendächer Terrassen vorgesehen, so können die Garagen und Nebengebäude auch als Flachdach ausgeführt werden.

15. Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

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

16. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

17. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 2,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

Hinweis: Die Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Planunterlagen darzustellen.

18. Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind 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.

Auf den Flächen der Maßnahme M 2 sind keine Stützmauern zulässig. Die Flächen sind durch Böschungen dem bestehenden und geplanten Geländeverlauf anzupassen.

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

19. Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

20. Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

AUFGESTELLT:

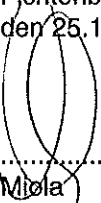
Fichtenberg,
den 22.10.2004

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 Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,
den 25.10.2005



.....
Miola
(Bürgermeister)