

U4
Nr. 1109

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
"Sonnenrain-West"
in Fichtenberg

Stand: rechtskräftige Fassung
11. November 2004

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Sonnenrain-West" in Fichtenberg

Begründung	Seite
1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung	3
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	3
3. Übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen	6
3.1 Bauleitplanung	6
3.1.1 Flächennutzungsplan	6
3.1.2 Landschaftsplan	6
3.2 Schutzbereiche, Restriktionen	6
3.2.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete)	6
3.2.2 Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	6
3.2.3 Biotop	6
3.2.4 Wasserschutzgebiete	7
3.2.5 Hochwassergefährdung	7
3.3 Denkmalschutz	7
3.4 Altlasten	7
3.5 Immissionen, Emissionen	7
4. Umweltverträglichkeitsprüfung	8
5. Grünordnung	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise	9
6.4 Nebenanlagen	10
6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze	10
6.6 Zahl der Wohnungen	10
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10
6.8 Pflanzgebote	10
7. Örtliche Bauvorschriften	10
7.1 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung	10
7.2 Zwerchbauten	11
7.3 Einfriedigungen, Stützmauern	11
7.4 Stellplätze	11
8. Innere Verkehrserschließung	11

Textteil**Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen**

12

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften

14

Ausfertigung

16

Pläne

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes

4

Abgrenzung des Geltungsbereiches

5

Stand: rechtskräftige Fassung vom 11. November 2004

Textteil zum Bebauungsplan "Sonnenrain-West"
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 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

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

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

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

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 nicht mehr als 0,50 m über der geplanten Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen ist hiervon eine Höherlegung aus Hochwasserschutzgründen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

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

Im Mischgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 35 m zulässig. Im Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verkehrsfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig. Dies gilt nicht, sofern Grundwasser angeschnitten wird.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen beschränkt.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie das Geh- und Fahrrecht sind zugunsten der anliegenden Grundstücke gemäß Planeintrag festgesetzt. Sie sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind alle 10,0 ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

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

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

Zulässig sind folgende Dachformen: gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer. Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

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

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

Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine Dachbegrünung oder sind im Bereich der Garagendächer Terrassen vorgesehen, so können die Garagen und Nebengebäude auch als Flachdach ausgeführt werden.

11. Zwerchbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 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.

12. 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.

Innerhalb der im Plan eingetragenen Überschwemmungsbereiche sind Auffüllungen unzulässig.

13. Einfriedigungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

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

14. Zahl der Stellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

15. Garagenvorplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

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

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


AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT:

Fichtenberg,
den 30.07.2004

Fichtenberg,
den 09.11.2004

gez.
Miola
(Bürgermeister)


.....
Miola
(Bürgermeister)