



BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BAHNHOFSTRASSE 2011“

IN FICHTENBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
VORBEMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Städtebauliche Konzeption	6
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
4. Übergeordnete Planungen	8
5. Bauleitplanung	8
5.1 Flächennutzungsplan	8
5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
6.1 Schutzgebiete	11
6.2 Biotopschutz	11
6.3 Artenschutz	11
6.4 Gewässerschutz	11
6.5 Denkmalschutz	11
6.6 Immissionsschutz	12
6.7 Wald und Waldabstandsflächen	12
6.8 Altlasten	12
7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	13
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
8.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung	15
8.3 Nebenanlagen	15
8.4 Bauweise	15
8.5 Stellung der baulichen Anlagen	15
8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	16
8.7 Zahl der Wohnungen	16
8.8 Sichtfelder	16
8.9 Versorgungsanlagen und -leitungen	16
8.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
8.11 Pflanzbindungen	16
9. Örtliche Bauvorschriften	16
9.1 Äußere Gestaltung	16
9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
9.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	17
9.4 Einfriedungen, Stützmauern	17
9.5 Zahl der Stellplätze	17
9.6 Außenantennen	17
10. Verkehr	17
10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
10.2 Innere Erschließung	17
10.3 Öffentlicher Personennahverkehr	17
10.4 Anlagen der Deutschen Bahn AG	18
11. Technische Infrastruktur	18
11.1 Wasserversorgung	18

11.2	Abwasserbeseitigung	18
11.3	Stromversorgung	18
12.	Bodenordnende Maßnahmen	18
	TEXTTEIL	19
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
B	Örtliche Bauvorschriften	22
C	Hinweise und Empfehlungen	24
	AUSFERTIGUNG	27
Bild 1:	Geltungsbereich 1:4.000	7
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4:	Bebauungsplan "Bahnhofstraße" (Inkrafttreten am 25.10.2001), ohne Maßstab	10

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 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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 in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

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

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Bahnhofstrasse 2011**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 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

(§ 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,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

A.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.

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. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht angerechnet.

MI:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 festgesetzt. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht angerechnet.

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 die gemäß Planeintrag festgelegten Maße auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf die gemäß Planeintrag festgelegten Maße nicht überschreiten.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Unterhalb des Tannenweges nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten. Maßgebend ist der gemittelte Gelände- bzw. Straßenverlauf.

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 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

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)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die maximale Gebäudelänge ist im WA auf 25 m und im MI auf 35 m begrenzt.

A.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan vorgegebene Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtung ist zu beachten. Abweichungen von bis zu 5° sind zulässig.

A.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

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

A.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

A.8 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtfelder sind Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

A.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.10 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. Evtl. notwendige Leitungsverlegungen gehen voll zu Lasten der Bauherrenschaft.

A.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Bahnhofstrasse 2011**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 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 Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben ist nicht zulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Die Dachneigung muss 38° bis 48° betragen. Dachfarbe rot.

Garagen und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben eine Dachneigung von 22 bis 38° einzuhalten. Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind baulich und farblich aufeinander abzustimmen.

B.3 Dachaufbauten und Zwerrhbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig; die Dachneigung der Aufbauten hat mind. 20 Grad zu betragen. Die Abstände zum Ortsgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Zwerrhbauten bei einer Außenwandhöhe über 3,75 m nur bis zur Traufe zulässig.

B.4 Einfriedungen 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 Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m
- Sockelmauern sind generell unzulässig

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.

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

Es sind zwei Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

B.7 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 alllastenverdächtige 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 Straßen- und Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten.

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8,0 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4,0 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3,0 m