



BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HAUPTSTRASSE/BRÜHL“

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. Rechtskräftige 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 | 12 |
| 8. Planungsrechtliche Festsetzungen | 12 |
| 8.1 Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 8.2 Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 8.3 Nebenanlagen | 14 |
| 8.4 Bauweise | 14 |
| 8.5 Stellung der baulichen Anlagen | 14 |
| 8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) | 14 |
| 8.7 Zahl der Wohnungen | 15 |
| 8.8 Zu- und Ausfahrtsverbote | 15 |
| 8.9 Versorgungsanlagen und -leitungen | 15 |
| 8.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 15 |
| 9. Örtliche Bauvorschriften | 15 |
| 9.1 Äußere Gestaltung | 15 |
| 9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen | 15 |
| 9.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten | 16 |
| 9.4 Einfriedungen, Stützmauern | 16 |
| 9.5 Stellplätze | 16 |
| 9.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen | 16 |
| 10. Verkehr | 16 |
| 11. Technische Infrastruktur | 17 |
| 11.1 Wasserversorgung | 17 |
| 11.2 Abwasserbeseitigung | 17 |
| 11.3 Stromversorgung | 17 |
| 11.4 Gasversorgung | 17 |
| 12. Soziale Infrastruktur | 17 |
| 13. Bodenordnende Maßnahmen | 17 |

| | |
|--|-----------|
| TEXTTEIL | 19 |
| A Planungsrechtliche Festsetzungen | 19 |
| B Örtliche Bauvorschriften | 22 |
| C Hinweise und Empfehlungen | 24 |
| AUSFERTIGUNG | 25 |
| | |
| Bild 1: Geltungsbereich 1:2.000 | 7 |
| Bild 2: Flächennutzungsplan "Limburger Land, 6. Änd.", 1:10.000 | 9 |
| Bild 3: Luftbild, freier Maßstab | 9 |
| Bild 4: Bebauungsplan „Brühl“, 1963, freier Maßstab | 10 |
| Bild 5: Quartiersplanung „Hauptstraße/Brühl“, 2006, freier 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 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005

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.

Fachgutachten wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Hauptstrasse/Brühl“ 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 Dorfgebiet (MD)

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A.1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 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.1.3 Gemeinbedarfsfläche (GBF 1, GBF 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit allgemein 1,2 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht angerechnet. In GBF 1 werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

Hinweis: Eine Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die maximale Außenwandhöhe, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt allgemein 7,50 m. Für Gebäude mit Pultdach werden Außenwandhöhen von 7,50 m und 9,50 m festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, beträgt für Gebäude mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach oder versetztem Pultdach 13,0 m. Für Gebäude mit „reinen“ Pultdächern sind die o.g. Außenwandhöhen einzuhalten.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) dürfen nicht unterschritten werden.

A.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen zulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts im Abstand von 20 m von Landstraßen keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

A.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m. Zulässig ist dabei eine einseitige Grenzbebauung.

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, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen zulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts im Abstand von 20 m von Landstraßen keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

A.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf sechs je Gebäude beschränkt.

A.8 Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das im Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot ist zu beachten.

A.9 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

A.10 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sind hier unzulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstrasse/Brühl“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 10.11.2009 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Ausgeschlossen hiervon sind Verschalungen aus Schiefer, Kunststoff oder Faserzement. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm-, Krüppelwalmdächer, versetzte Pultdächer und „reine“ Pultdächer. Die Dachneigung muss 22° bis 48°, bei „reinen“ Pultdächern 12° bis 22° betragen.

Dacheindeckung ab 28° Dachneigung sind mit nicht reflektierenden roten, braunen oder grauen Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Mattglänzende Dachziegel oder -steine sind zulässig. Ebenfalls 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 Bleche allgemein zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Garagen und Nebengebäude, sofern in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Für freistehende Garagen ist die Dachneigung auf 22° bis 38° beschränkt. Sind auf Garagen und Nebengebäuden Dachbegrünungen oder Terrassen vorgesehen, so können diese als Flachdach ausgeführt werden.

B.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausbildung als Schlepp- oder Giebelgaube
- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand zu First und Traufe mindestens 1,0 m

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: Bezüglich Dachform, -neigung und -deckung sind die Festsetzungen B.2 zu beachten.

B.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Vertikal ausgerichtete, geschmiedete Eisenzäune

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedungen ein Abstand von mindestens 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. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind keine Aufschüttungen zulässig.

B.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

B.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen ausschließlich unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 40 cm. Stechschilder sind nur bis 0,5 m² und einer Auskrugung von maximal 1,0 m zulässig.

Nicht zulässig sind Leucht- und Reflexfarben, bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung in Form von Laufschrift, Wechsel- oder Blinklicht.

Hinweis: Der Verkehr auf der Landesstraße darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

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 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.

VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|--|----------------|------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 18.09.2009 |
| Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 08.10.2009 |
| 2. Auslegungsbeschluss | am | 12.02.2010 |
| Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 25.02.2010 |
| 2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 05.03. bis | 06.04.2010 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am | 29.04.2010 |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | 06.05.2010 |

AUFGESTELLT

Fichtenberg,
den 12.02.2010

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 30.04.2010

.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 29.04.2010