

LY 17

Nr. 1108

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Fichtenberg

Begründung und Textteil  
zum Bebauungsplan  
**"Auchthalde"**  
in Fichtenberg

Stand: Rechtskräftige Fassung  
vom 14.06.2006

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Auchthalde"  
in Fichtenberg

<b>Begründung</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplanung	5
3.1.1 Regionalplan	
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	
3.2 Bauleitplanung	5
3.2.1 Flächennutzungsplan	
3.2.2 Landschaftsplan	
3.3 Schutzbereiche	5
3.3.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete)	
3.3.2 Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	
3.3.3 Biotope	
3.3.4 Wasserschutzgebiete	
3.4 Denkmalschutz	8
3.5 Altlasten	8
3.6 Immissionen, Emissionen	8
3.6.1 Straßen- und Bahnimmissionen	
3.6.2 Modellbahnimmissionen (früher Go-Cart-Bahn)	
3.7 Hydrogeologische Untersuchung	11
<b>4. Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>12</b>
<b>5. Grünordnung</b>	<b>12</b>
5.1 Grundlagen und Methodik	12
5.2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes	13
5.3 Bestandsanalyse	13
5.3.1 Arten und Biotope	
5.3.2 Boden und Geologie	
5.3.3 Wasser	
5.3.4 Klima und Luft	
5.3.5 Landschaftsbild und Erholungseignung	
5.4 Konfliktanalyse	15
5.4.1 Arten und Biotope	
5.4.2 Boden und Geologie	
5.4.3 Wasser	
5.4.4 Klima und Luft	
5.4.5 Landschaftsbild und Erholungseignung	
5.4.6 Eingriffsbewertung	
5.5 Ausgleichskonzeption	16
5.5.1 Vermeidung und Minimierung	
5.5.2 Ausgleich und Ersatz	
5.6 Zusammenfassung	18
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	20

6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.3	Bauweise	21
6.4	Stellung der baulichen Anlagen	21
6.5	Nebenanlagen	21
6.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	22
6.7	Zahl der Wohnungen	22
6.8	Sichtfelder	22
6.9	Verkehrsflächen	22
6.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
6.11	Flächen für besondere Anlagen, sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
6.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.13	Pflanzgebote	23
6.14	Pflanzbindungen	23
<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>23</b>
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	23
7.2	Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung	23
7.3	Zwerchbauten	24
7.4	Niederspannungsfreileitungen	24
7.5	Einfriedigungen, Stützmauern	24
7.6	Stellplätze	24
<b>8.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>24</b>
8.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	24
8.2	Innere Erschließung	24
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr	25
<b>9.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>25</b>
9.1	Wasserversorgung	25
9.2	Abwasserbeseitigung	25
9.3	Stromversorgung	25
9.4	Gasversorgung	25
<b>10.</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>25</b>
<b>Textteil</b>		
<b>Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen</b>		<b>26</b>
<b>Teil 2: Örtliche Bauvorschriften</b>		<b>30</b>
<b>Ausfertigung</b>		<b>32</b>
<b>Pläne</b>		
Abgrenzung des Geltungsbereiches		4
Ausschnitt Flächennutzungsplan		6
Ausschnitt Landschaftsplan		7
Bestandsplan Grünordnung	Anlage 1	
Bewertung Arten und Biotope	Anlage 2	
Maßnahmenkonzept	Anlage 3	
Isophonen	Anlagen 4 bis 7	

Stand: Rechtskräftige Fassung  
vom 14.06.2006

## Textteil zum Bebauungsplan "Auchthalde" 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:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets 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.

##### 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. 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)

Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gesamtlänge von 15 m zulässig. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

## **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.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

## **5. 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 festgesetzten Flächen unzulässig.

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

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

## **7. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Mischgebiet darf über den südlichen Grünstreifen und dem Straßenseitengraben zugefahren werden.

## 8. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die für das Gebiet benötigten 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 zu vermeiden.

## 9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schützenswerte Räume (z.B. Kinder- und Schlafzimmer) müssen mindestens eine Fensteröffnung mit natürlicher Belüftung zur lärmabgewandten Seite aufweisen.

Schlafräume sind an der lärmabgewandten Seite (Norden) anzuordnen.

Fensteröffnungen sind bei Bedarf mit schalldämmenden Fenstern und gegebenenfalls zusätzlich mit schallabsorbierenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Anforderung richtet sich nach der vorgesehenen Nutzung; Räume, die hierbei für längeren Personenaufenthalt vorgesehen sind (z.B. Schlafräume usw.) sind zusätzlich mit geeigneten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Für Fenster an der lärmabgewandten Seite kann eine Reduktion von 5 dB(A) des prognostizierten Außen-Schallpegels (siehe Isophonendarstellung im Anhang) angenommen werden.

Passive Schallschutzeinrichtungen müssen die Innenpegel der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" einhalten.

Hinweise:

*Anhaltswerte der VDI 2719 für Innenschallpegel  $L_i$  in dB(A), die nicht überschritten werden sollten.*

Raumart	$L_m$ [dB(A)]	$L_{max}^{**}$ [dB(A)]
<b>Schlafräume tagsüber *)</b>		
a) in reinen und allg. Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen	25 - 30	35 - 40
b) in sonstigen Gebieten	30 - 35	40 - 45
<b>Wohnräume tagsüber</b>		
a) in reinen und allg. Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen	30 - 35	40 - 45
b) in sonstigen Gebieten	35 - 40	45 - 50
<b>Kommunikations- u. Arbeitsräume tagsüber</b>		
a) Unterrichtsräume, Arztpraxen,...	30 - 40	40 - 50
b) Büros für mehrere Personen	35 - 45	45 - 55
c) Großraumbüros, Gaststätten, Läden,...	40 - 50	50 - 60
*) Beim Schlafräum nachts wird der Mittelungspegel der lautesten Nachtstunde angesetzt. Dieser liegt bei Straßenverkehrsgeräuschen erfahrungsgemäß um etwa 5 dB(A) unter dem Tag-Beurteilungspegel [1] bzw. um 0 (Autobahn) bis 6 dB(A) (Gemeindestraßen) über dem Beurteilungspegel für den gesamten Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr).		
**) Die mittleren Maximalpegel können bei Geräuschen mit starken Pegelschwankungen berücksichtigt werden. Siehe dazu unten.		

Das erforderliche Schalldämmmaß der Bauelemente ist gegeben durch die Differenz des zu erwartenden

den Außen-Schallpegels (siehe Isophonendarstellung Tag und Nacht im Anhang) und des geforderten Innenraumschallpegels (siehe Tabelle). Die Schallschutzwirkung eines Fenster ist abhängig von Bauart und Fläche und wäre von den Architekten für den Einzelfall zu ermitteln.

Diese Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich, auf eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan kann somit verzichtet werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### M 1: Grünfläche West

Die im Plan dargestellte Grünfläche ist als extensive Wiese mit 2-3-schüriger Mahd zu unterhalten, das Mähgut ist nach dem Antrocknen abzuräumen. Eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mahd kann die Fläche vom Schäfer mit abgeweidet werden. Am östlichen Rand ist zu den privaten Baugrundstücken eine 2-reihige Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen anzupflanzen. Dazu ist je 1,5 qm ein Laubstrauch anzupflanzen. In der Grünfläche ist die Anpflanzung von Obst- oder Laubbäumen zulässig.

### M 2: Baumwiese Süd

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist vollständig mit Obstbäumen, Wildobstbäumen oder gebietsheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Es sind Hochstämme mit mind. 12-14 cm Stammumfang (Laub- und Wildobstbäume) bzw. Hochstämme mit 6-8 cm Stammumfang (Obstbäume) anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt artbedingt 10-15 m. Obstbäume sind durch regelmäßigen, fachgerechten Schnitt zu erhalten.

Die Fläche ist als extensive Wiese mit 2-3-schüriger Mahd zu unterhalten, das Mähgut ist nach dem Antrocknen abzuräumen. Eine Düngung ist unzulässig. Im Randbereich der Maßnahmenfläche ist auf maximal 200 qm die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig. Die benötigten Wege- und Platzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

### M 3: Bach und Regenrückhaltebecken

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Bachlauf naturnah zu entwickeln. Eine Räumung des Bachbettes ist unzulässig. Beidseits des Bachlaufes sind 2 m breite Streifen nur alle 1-2 Jahre zu mähen, abschnittsweise können standortgerechte Wildgehölze angepflanzt werden. Die übrige Fläche ist mittels 2-schüriger Mahd extensiv zu unterhalten. Eine Düngung ist unzulässig.

Entlang der den Baugrundstücken zugewandten Grenze ist in Abschnitten auf ca. 2/3 der Grenzlänge eine 2-3-reihige Gehölzpflanzung aus gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen. Sträucher sind als verpflanzter Strauch mit mind. 3 Trieben und 60-100 cm Höhe anzupflanzen, Bäume sind als 2 x verpflanzte Heister mit mind. 125-150 cm Höhe anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt für Sträucher 1,2 x 1,2 m, Heister sind mit artgemäß größerem Abstand in die Strauchpflanzung einzubringen.

Im südlichen Teilbereich der Maßnahmenfläche ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens in Form eines naturnah gestalteten Erdbeckens zulässig. Die Außenböschungen des Beckens sind möglichst flach zu gestalten und bereichsweise mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

## 11. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Erschließungsstraße sind gemäß Planeintrag Laub-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Bäume sind als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

Eine Baumartenliste wird nicht vorgegeben. Strenge Kugel- und Säulenformen sowie Nadelgehölze sind unzulässig.

## Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 12. 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.

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

Zulässig sind Dächer als gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48°, sowie "reine" Pultdächer mit 12° bis 22°.

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

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 bei freistehenden Garagen beträgt 12° bis 38°.

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.

### 14. 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.



**15. Niederspannungsleitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

**16. 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.

**17. 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. 1,5 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.

**18. Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

---

AUFGESTELLT:

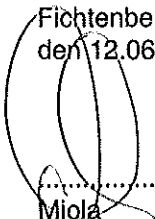
AUSGEFERTIGT:

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 24.03.2006

Fichtenberg,  
den 12.06.2006

gez.  
Miola  
(Bürgermeister)

  
.....  
Miola  
(Bürgermeister)