



BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
 ZUM BEBAUUNGSPLAN
 „BRÜCKÄCKER, 3. ERWEITERUNG“
 IN FICHTENBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
VORBEMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Städtebauliche Konzeption	5
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
4. Übergeordnete Planungen	8
5. Rechtskräftige Bebauungspläne	8
6. Fachgutachten	11
6.1 Faunistisches Gutachten	11
6.2 Schallimmissionsprognose	11
7. Schutzvorschriften und Restriktionen	13
7.1 Schutzgebiete	13
7.2 Biotopschutz	14
7.3 Artenschutz	14
7.3.1 Rechtliche Grundlagen	14
7.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	14
7.3.3 Prognose der Betroffenheit	15
7.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
7.4 Gewässerschutz	16
7.5 Denkmalschutz	16
7.6 Immissionsschutz	16
7.7 Wald und Waldabstandsflächen	16
7.8 Altlasten	16
8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	17
9. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
9.1 Art der baulichen Nutzung	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung	18
9.3 Nebenanlagen	18
9.4 Bauweise	18
9.5 Stellung der baulichen Anlagen	19
9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	19
9.7 Zahl der Wohnungen	19
9.8 Versorgungsanlagen und -leitungen	19
9.9 Öffentliche und private Grünflächen	19
9.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
9.11 Pflanzbindungen	19
10. Örtliche Bauvorschriften	20
10.1 Äußere Gestaltung	20
10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	20
10.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	20
10.4 Einfriedigungen, Stützmauern	20
10.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	20
10.6 Stellplätze	20
11. Verkehr	21

12. Technische Infrastruktur	21
12.1 Wasserversorgung	21
12.2 Abwasserbeseitigung	21
12.3 Stromversorgung	21
12.4 Gasversorgung	21
13. Soziale Infrastruktur	21
14. Bodenordnende Maßnahmen	21
TEXTTEIL	23
A Planungsrechtliche Festsetzungen	23
B Örtliche Bauvorschriften	26
C Hinweise und Empfehlungen	28
AUSFERTIGUNG	31
Bild 1: Geltungsbereich 1:1.500	7
Bild 2: Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 6. Änderung“, 1:10.000	9
Bild 3: Landschaftsplan „Limpurger Land“ 1:10.000	9
Bild 4: Luftbild 1:2.500	10
Bild 5: Blick von Süden in das Plangebiet	10
Bild 6: Lärmkarte mit Pegelwerten nachts in 7,50 m Höhe	12

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.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel 6:

- Faunistische Untersuchung
- Schallimmissionsprognose

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	13.02.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	08.10.2009
Auslegungsbeschluss	am	18.09.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	08.10.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.10. bis	16.11.2009
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	12.02.2010
Ortsübliche Bekanntmachung/Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	25.02.2010

AUFGESTELLT

Fichtenberg,
den 18.09.2010

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 15.02.2010

Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 12.02.2010