

Nr. 1050

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
"Bühläcker, Änderung"
in Fichtenberg

Stand: rechtskräftige Fassung

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Bühläcker, Änderung" in Fichtenberg

| | Seite |
|--|--------------|
| Begründung | |
| 1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung | 2 |
| 2. Geltungsbereich und Flächenbedarf | 2 |
| 3. Verfahren, erneute Auslegung | 2 |
| 4. Umweltverträglichkeitsprüfung | 5 |
| 5. Grünordnung | 5 |
| 6. Planungsrechtliche Festsetzungen | 5 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet | 5 |
| 6.1.2 Mischgebiet | 6 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.3 Bauweise | 6 |
| 6.4 Nebenanlagen | 7 |
| 6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze | 7 |
| 6.6 Zahl der Wohnungen | 7 |
| 6.7 Zu- und Ausfahrtsverbot | 7 |
| 6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 7 |
| 7. Örtliche Bauvorschriften | 8 |
| 7.1 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung | 8 |
| 7.2 Zwerchbauten | 8 |
| 7.3 Stellplätze | 8 |
| 7.4 Einfriedigungen, Stützmauern | 8 |
| 8. Erschließung | 9 |
| Synopse der alten Bebauungspläne | 10 |
| Textteil | |
| Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| Teil 2: Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| Ausfertigung | 15 |
| Pläne | |
| Abgrenzung des Geltungsbereiches | 3 |
| Übersicht | 4 |

Stand: rechtskräftige Fassung

Textteil zum Bebauungsplan "Bühlacker, Änderung"
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.

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne "Bühlacker", "Bühlacker II" und "Bühlacker, Änderung und Erweiterung" werden aufgehoben.

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 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,
- 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.

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 Au-

Benwand 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. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

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

Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 25 m zulässig.

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 verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.
Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind sie bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

Gemäß Planeintrag sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Leitungsrechte für Ver- und Versorgungsleitungen, sowie die Geh- und Fahrrechte sind zugunsten der anliegenden Grundstücke gemäß Planeintrag festgesetzt. Sie sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne "Bühläcker", "Bühläcker II" und "Bühläcker, Änderung und Erweiterung" werden aufgehoben.

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

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser in Blockbauweise sind zulässig. 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, Pultdächer und versetzte Pultdächer. Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

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 andere Bleche allgemein zulässig.

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.

Garagen und Nebengebäude, sofern in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

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. Zwischbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwischbauten 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

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.

13. 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. 1,0 m

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (**Stützmauern**) sind ausschließlich aus kleinformatischen Steinen (z. B. Muschelkalkblöcke) herzustellen.

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

14. Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte 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:

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 30.07.2004

Fichtenberg,
den 05.11.2004

gez.
Miola
(Bürgermeister)


.....
Miola
(Bürgermeister)