

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„LANGÄCKER-BÜHLÄCKER, 7. ÄNDERUNG“
IN UNTERROT
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 3 |
| VORBEMERKUNGEN | 4 |
| BEGRÜNDUNG | 5 |
| B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 5 |
| B.2. Städtebauliche Konzeption | 5 |
| B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf | 6 |
| B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung | 6 |
| B.5. Übergeordnete Planungen | 8 |
| B.5.1 Regionalplanung | 8 |
| B.5.1.1 Landschaftsrahmenplan | 8 |
| B.6. Kommunale Planungsebene | 8 |
| B.6.1 Flächennutzungsplan | 8 |
| B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne | 8 |
| B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen | 10 |
| B.7.1 Schutzgebiete | 10 |
| B.7.2 Biotopschutz | 10 |
| U.7.3 Biotopverbund | 10 |
| B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie | 10 |
| B.7.5 Artenschutz | 11 |
| B.7.6 Gewässerschutz | 11 |
| B.7.7 Denkmalschutz | 11 |
| B.7.8 Immissionsschutz | 11 |
| B.7.9 Landwirtschaft | 11 |
| B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen | 11 |
| B.7.11 Altlasten | 11 |
| B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen | 12 |
| B.9. Maßnahmenkonzeption | 12 |
| B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 12 |
| B.9.1.1 Maßnahmen gemäß Biotopschutz | 12 |
| B.9.1.2 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften | 12 |
| B.9.1.3 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) | 12 |
| B.9.2 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie | 12 |
| B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen | 12 |
| B.10.1 Art der baulichen Nutzung | 13 |
| B.10.2 Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| B.10.3 Nebenanlagen | 14 |
| B.10.4 Bauweise | 14 |
| B.10.5 Stellung der baulichen Anlagen | 14 |
| B.10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) | 15 |
| B.10.7 Zahl der Wohnungen | 15 |
| B.10.8 Öffentliche Grünflächen | 15 |
| B.10.9 Versorgungsanlagen und –leitungen | 15 |
| B.10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 15 |
| B.10.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15 |

| | |
|--|-----------|
| B.10.12 Pflanzgebote | 15 |
| B.10.13 Pflanzbindungen | 16 |
| B.11. Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| B.11.1 Äußere Gestaltung | 16 |
| B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen | 16 |
| B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten | 16 |
| B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern | 16 |
| B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen | 17 |
| B.11.6 Stellplätze | 17 |
| B.11.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen | 17 |
| B.12. Verkehr | 17 |
| B.13. Technische Infrastruktur | 17 |
| B.14. Bodenordnende Maßnahmen | 17 |
| TEXTTEIL | 18 |
| P Planungsrechtliche Festsetzungen | 18 |
| O Örtliche Bauvorschriften | 21 |
| H Hinweise und Empfehlungen | 23 |
| VERFAHRENSVERMERKE | 25 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000 | 7 |
| Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000 | 9 |
| Bild 3: Luftbild, 1:2.000 | 9 |

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 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

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)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Kindergartenbetrieb des Kindergartens an der Schubert-und-Salzer-Straße 13 wurde eingestellt und ins Bildungszentrum nach Unterrot verlegt. Der Wunsch der Gemeinde ist es, das Kindergartengebäude zukünftig als Wohngebäude zu nutzen und zusammen mit dem angrenzenden Wohngebäude zu verkaufen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Langäcker-Bühläcker, 3. Änderung“, welcher am 07.08.1971 in Kraft getreten ist, weist für die Fläche des Kindergartens mit angrenzendem Wohnhaus eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten aus.

Um die angestrebte Nutzung baurechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Das Bestreben der Gemeinde ist es, diese Bebauungsplanänderung zum Anlass zu nehmen, um auf dem südlichsten Teil der südlich an den ehemaligen Kindergarten angrenzenden Fläche ebenfalls eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Diese südliche Fläche des Kindergartens ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher als Kinderspielplatz und großflächiger Parkplatz mit Erschließungsflächen ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Fläche des Kindergartens mit angrenzendem Wohngebäude soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die sich daran anschließende Wiesenfläche soll auf ca. 2/3 der Fläche als Spielplatz und öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Der Spielplatz soll erhalten bleiben und für die Bewohner des Gebietes weiterhin nutzbar sein. Die Spielplatzfläche beinhaltet einen Kletterturm mit Rutsche, eine Schaukel und einen Spielbagger sowie Fußballtore. Die Fläche wird von mehreren großen Laubbäumen eingerahmt. Die Bäume sind mit Hecken und Sträuchern unterpflanzt.

Im Zuge einer Umgestaltung der Spielplatzfläche wäre es wünschenswert, die Laubbäume ganz oder teilweise zu erhalten. Sie bieten Schatten und rahmen das Gelände ein. Außerdem verbessern sie, vor allem in den Sommermonaten, das Kleinklima im Wohngebiet. Die Hecken und Sträucher bieten Ruhe- und Nistplätze für Vögel, jedoch verhindern sie die Sichtachsen zwischen Wohngebiet und Spielplatz und werden zur Müllentsorgung missbraucht. Aus Gründen der Sicherheit und der besseren Einsicht auf das Gelände können die Hecken und Sträucher unter den Bäumen reduziert oder entfernt werden.

Auf dem verbleibenden südlichsten Drittel, welches bisher im wesentlichen als großflächiger öffentlicher Parkplatz mit den erforderlichen Erschließungsflächen ausgewiesen ist, soll zukünftig eine Bebauung mit zwei bis drei mehrgeschossigen Wohngebäuden ermöglicht werden.

Die Gemeinde möchte so der großen Nachfrage nach Wohnungen gerecht werden und weitere Baumöglichkeiten anbieten.

Die Erschließung soll von dem vorhandenen Straßensystem erfolgen. Zusätzlich sollen an der Schubert-und-Salzer-Straße noch Flächen für einige weitere öffentliche Stellplätze und die einseitige Bushaltestelle ausgewiesen werden.

Da der nördlich an der Schubert-und-Salzer-Straße vorhandene Gehweg sehr schmal ist sollen die Flächen für eine spätere Verbreiterung dieses Gehweges und der damit verbundenen Verschiebung der Straßenfläche nach Süden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung bereits mit vorgesehen werden.

Die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Wirkerstraße und Kaliostraße im Norden soll erhalten bleiben und im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,0 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

| | | |
|---------------------------|---------|------|
| • Bruttobauflächen | 0,46 ha | 46 % |
| • Öffentliche Grünflächen | 0,46 ha | 46 % |
| • Verkehrsflächen | 0,09 ha | 8 % |

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte erhöht sich im Zuge der vorliegenden Änderung. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen daher nicht erforderlich.

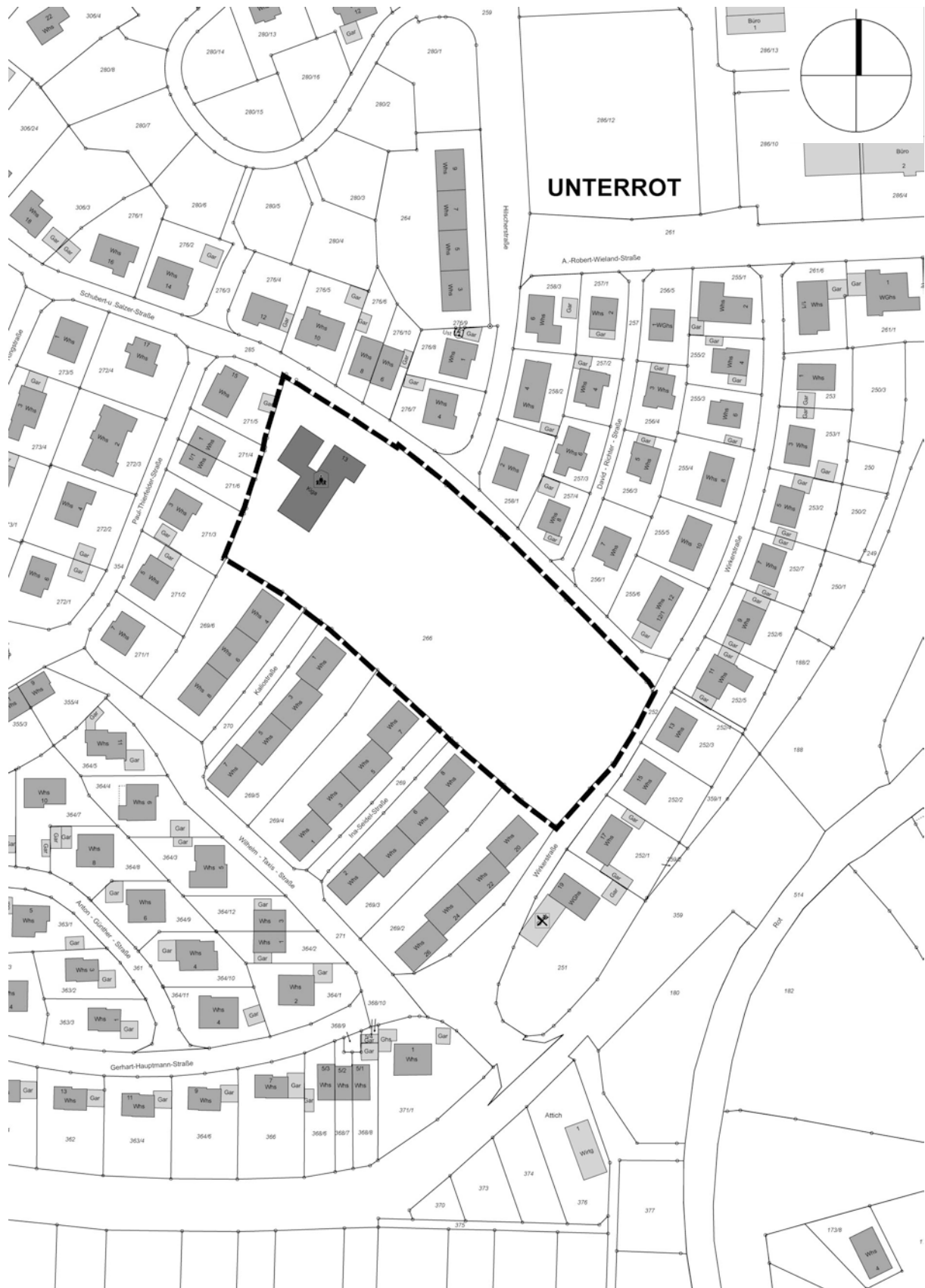


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.5.1.1 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- „Siedlungsfläche Bestand“

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limburger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Lage einer Wasserleitung entspricht nicht der tatsächlichen Lage. Die Wasserleitung liegt in der Schubert- und Salzer-Straße

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Langäcker-Bühläcker“, in Kraft getreten 17.02.1955
- „Langäcker-Bühläcker, 1. Änderung“, in Kraft getreten 22.10.1966
- „Langäcker-Bühläcker, 2. Änderung“, in Kraft getreten 10.06.1968
- „Langäcker-Bühläcker, 4. Änderung“, in Kraft getreten 05.09.1974

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Langäcker-Bühläcker, 3. Änderung“, in Kraft getreten 07.08.1971

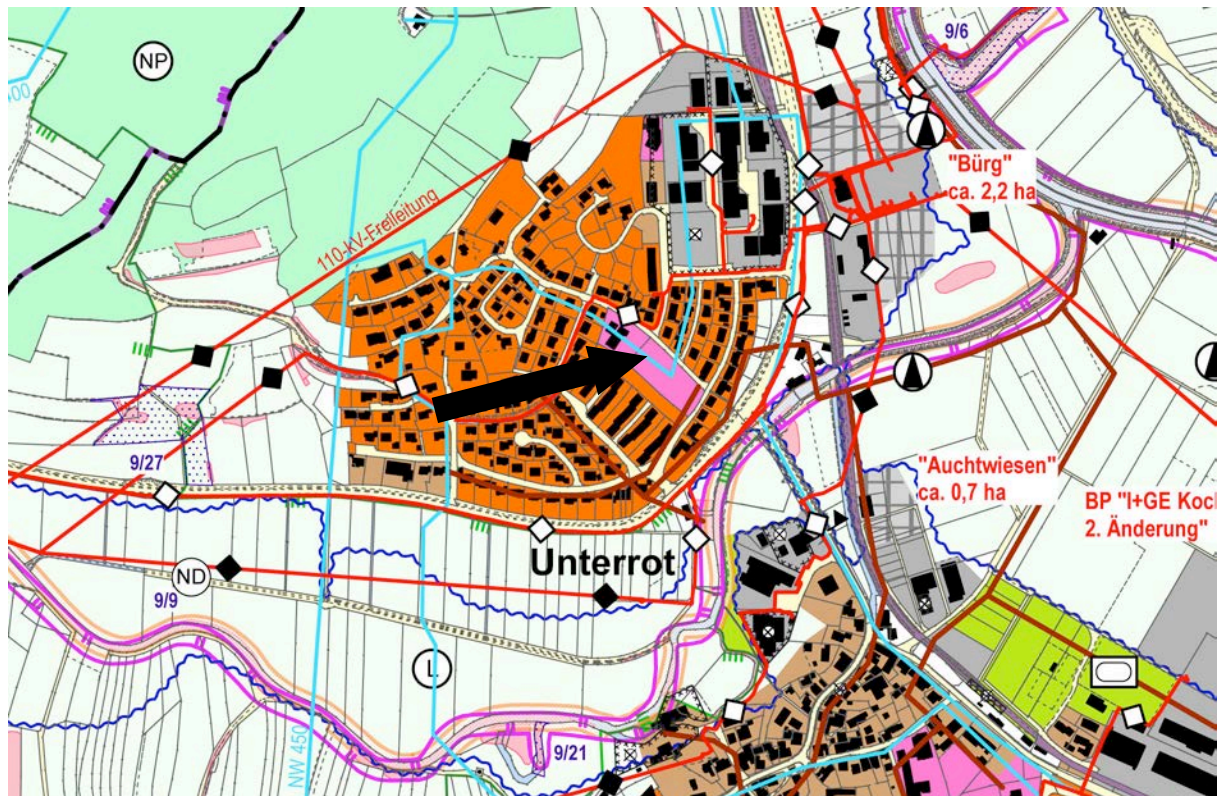


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:2.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung berührt.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Flächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume innerhalb von 500m und 1000m dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Biotobverbund.

B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.5 Artenschutz

Nach einer Ortsbegehung am 18.02.2020 und einer Relevanzeinschätzung vom 12.03.2020 wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet.

Das Vorkommen von streng geschützten Arten kann durch die momentane Nutzung als Spielplatz und intensiv gemähte Wiese ausgeschlossen werden. Die Fläche befindet sich im Innenbereich und wird als öffentliche Grünfläche stark genutzt. Die vorhandenen Bäume bieten kein Potenzial für Höhlenbrüter. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Hecken und Bäume von häufig vorkommenden Brutvögeln genutzt werden.

Im Weiteren werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung und der Erschließung gemacht.

B.7.6 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.7 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.8 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.9 Landwirtschaft

Durch die Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines Siedlungsgefüges sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.11 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
- Immergrüne Hecken, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.

B.9.1.1 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Es sind keine Maßnahmen notwendig

B.9.1.2 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Es sind keine Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften notwendig.

B.9.1.3 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.2 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des überplanten Bebauungsplanes „Langäcker-Bühläcker, 3. Änderung“ beziehen sich ausschließlich auf die Kindergartennutzung. Daher sind für die vorliegende Bebauungsplanänderung neue Planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, diese sollen sich an denen der angrenzenden Bebauungspläne und dem Gebäudebestand orientieren.

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1, 3 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ, Anzahl der Vollgeschosse, maximale Außenwandhöhe (AH) und einer maximalen Firsthöhe (FH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Im WA 1 sind zwei Vollgeschosse und im WA 2 drei Vollgeschosse zulässig.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Im WA 1 ist die talseitige Außenwandhöhe mit max. 8,50 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

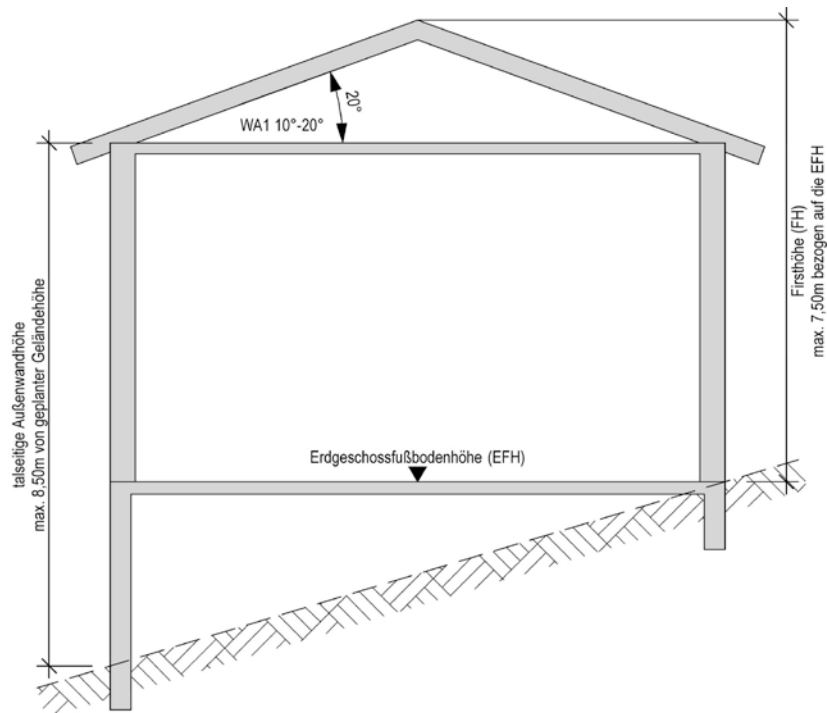


Bild 4: Systemskizze WA 1

Im WA 2 ist die talseitige Außenwandhöhe mit max. 11,00 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe im WA 1 beträgt 7,50 m und im WA 2, 12,00 m.

B.10.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Nebenanlage darf eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

B.10.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

B.10.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude soll entsprechend der im Planteil festgesetzten Firstrichtung ausgeführt werden, damit sich die Gebäude in die vorhandene Gebäudestruktur der Siedlung einfügen.

B.10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

B.10.7 Zahl der Wohnungen

Eine maximale Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude soll auf Wunsch der Gemeinde nicht festgesetzt werden.

B.10.8 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich befindet sich ein öffentlicher Spielplatz mit großer Wiesenfläche, Bäumen, Sträuchern und einer Fußballfläche. Diese Fläche soll als solche erhalten bleiben und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

B.10.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen 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 sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.10.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen nicht erlaubt. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

B.10.12 Pflanzgebote

Es werden keine Pflanzgebote festgesetzt.

B.10.13 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des überplanten Bebauungsplanes „Langäcker-Bühläcker, 3. Änderung“ beziehen sich ausschließlich auf die Kindergartennutzung. Daher sind für die vorliegende Bebauungsplanänderung neue Örtliche Bauvorschriften zu treffen, diese sollen sich an denen der angrenzenden Bebauungspläne und dem Gebäudebestand orientieren.

B.11.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die Dachform, –neigung und –farbe sollen sich an denen der angrenzenden Bebauungspläne und dem Gebäudebestand orientieren. Daher sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung soll im WA 1: 10° bis 20° und im WA 2: 30° bis 45° betragen. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. Bei flachgeneigten Dächern unter 25 ° sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien, jedoch in den vorgegebenen Farbspektrum zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen werden immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft ausgeschlossen.

B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.11.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 70 m² ein Stellplatz, je Wohnung ab 71 m² (WF) zwei Stellplätze herzustellen.

Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

Tiefgaragen sind mit einer Substratsschicht von mindestens 50 cm Dicke intensiv zu begrünen. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren

B.11.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von 3,50 m und einer Breite von 1,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen dienen sind nicht zulässig.

B.12. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.13. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Gaildorf, im November 2020

Zimmermann
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Langäcker-Bühläcker, 7. Änderung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes 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

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Im WA 1 sind zwei und im WA 2 drei Vollgeschosse zulässig.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Im WA 1 ist talseitig eine maximale Außenwandhöhe von 8,50 m, im WA 2 talseitig von max. 11,00 m festgesetzt. Diese darf jeweils auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 1: 7,50 m und im WA 2: 12,00 m.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Nebenanlage darf eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

P.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist entsprechend der im Planteil festgesetzten Firstrichtung auszuführen.

P.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.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz bleibt erhalten und ist entsprechend der Darstellung im Planteil festgesetzt.

P.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen 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 sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Baufeldräumung innerhalb des Geltungsbereiches ist ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

M: Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

P.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.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Langäcker-Bühläcker, 7. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer.

Im WA 1 ist eine Dachneigung von 10° bis 20° und im WA 2 von 30° bis 45° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. Bei flachgeneigten Dächern unter 25 ° sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien, jedoch in den vorgegebenen Farbspektrum zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

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: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanzpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,2 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig.

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratsschicht haben.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 70 m² ist ein Stellplatz, je Wohnung ab 71 m² (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

O.7 Garagenvorplätze und Gestaltung Tiefgaragen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

Tiefgaragen sind mit einer Substratsschicht von mindestens 50 cm Dicke intensiv zu begrünen. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren

O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von 3,50 m und einer Breite von 1,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen dienen sind nicht zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.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.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige 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.

H.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.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Falls für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. In den anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

H.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. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere etwaiger Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.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.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|--|-----------|------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 26.02.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 05.03.2020 |
| Auslegungsbeschluss | am | 25.11.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | bis |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am | |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | |

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 Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gaildorf,
den 25.11.2020

Gaildorf,
den

gez.
Zimmermann
(Bürgermeister)

.....
Zimmermann
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.11.2020