



BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SONNENWEG SÜD“

IN MICHELBACH/LÜCKE

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	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	6
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.6.1 Schutzgebiete	9
B.6.2 Biotopschutz	9
B.6.3 Biotopverbund	9
B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	9
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.6.6 Artenschutz	9
B.6.7 Gewässerschutz	9
B.6.8 Denkmalschutz	9
B.6.9 Immissionsschutz	10
B.6.10 Landwirtschaft	10
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	10
B.6.12 Altlasten	10
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
B.8. Maßnahmenkonzeption	10
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	11
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	11
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	11
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	11
B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	11
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	12
B.10.3 Nebenanlagen	13
B.10.4 Bauweise	13
B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	13
B.10.6 Zahl der Wohnungen	13
B.10.7 Sichtfelder	14
B.10.8 Grünflächen (private und öffentliche)	14
B.10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
B.11. Örtliche Bauvorschriften	15
B.11.1 Äußere Gestaltung	15
B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.11.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	15
B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern	15

B.11.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.11.6	Stellplätze	15
B.12.	Verkehr	16
B.13.	Technische Infrastruktur	16
B.14.	Bodenordnende Maßnahmen	16
	TEXTTEIL	17
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
O	Örtliche Bauvorschriften	19
H	Hinweise und Empfehlungen	21
	VERFAHRENSVERMERKE	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:3.000	7
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008", 1:10.000	8
Bild 3:	Luftbild, 1:3.000	8

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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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 Bereich südlich der Straße „Sonnenweg“ ist komplett bebaut. Das ursprüngliche Baugebiet mit dem Namen „Gailrother Feld II“ stammt aus den 1960er-Jahren. 1969 wurde eine „Änderung und Ergänzung“, in der die südliche Bauzeile von einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert wurde. 1973 gab es eine „Änderung III“, die zwei Bauplätze nördlich vom Sonnenweg zum Inhalt hatte.

Somit bleiben fast alle Festsetzungen des Ursprungplanes unverändert. Sie entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Bauwünschen. So ist z. B. nur ein Dach mit „ca. 25° Neigung“ zulässig. Eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses kann somit nicht erfolgen. Es gibt nun seitens mancher Bewohner den Wunsch, die Wohngebäude so umzubauen, dass eine bessere Ausnutzung der Gebäude erfolgen kann.

Die Gemeinde möchte diesen sinnvollen Nachverdichtungswünschen entgegen kommen, jedoch soll das Gebiet seinen ursprünglichen Charakter nicht völlig verlieren. Südlich des bestehenden Siedlungsgebietes ist eine Erweiterung vorgesehen und auch im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche genehmigt. Die untere Bauzeile entlang des Sonnenwegs soll daher einen Übergang zwischen bisherigem und zukünftigem Wohngebiet bilden.

In dem Wohngebiet gibt es verschiedene Bebauungspläne, die z. T. nicht mehr vom Verfahren her nachvollzogen werden können und somit unklar ist, ob diese in Kraft getreten sind oder nicht. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschieden den gesamten Bereich südlich vom Sonnenweg zu überplanen und dafür einen neuen Bebauungsplan mit dem neuen Namen „Sonnenweg Süd“ aufzustellen. Die bisherigen Bebauungspläne und Festsetzungen treten für diesen Geltungsbereich somit außer Kraft.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich teilweise im Geltungsbereich von in Kraft getretenen Bebauungsplänen befinden und komplett überbaut sind. 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 Festsetzungen der Bauzeile südlich vom Sonnenweg sollen moderat an die heutigen Bauwünsche angepasst werden, um eine bessere Ausnutzung der bereits errichteten Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig einen Übergang zu der bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen späteren Erweiterung des Wohngebietes darstellen.

Da es sich ausschließlich um bebaute Bereiche handelt, haben die Eigentümer die Möglichkeit ihre Gebäude energetisch zu modernisieren und mehr Wohnraum zu schaffen, ohne an die Grenzen der über 50 Jahre alten Festsetzungen zu stoßen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,95 ha.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Überplanung des Bestandsgebietes unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist nicht notwendig.

B.5. Übergeordnete Planungen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“ ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.



Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000



Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008", 1:10.000

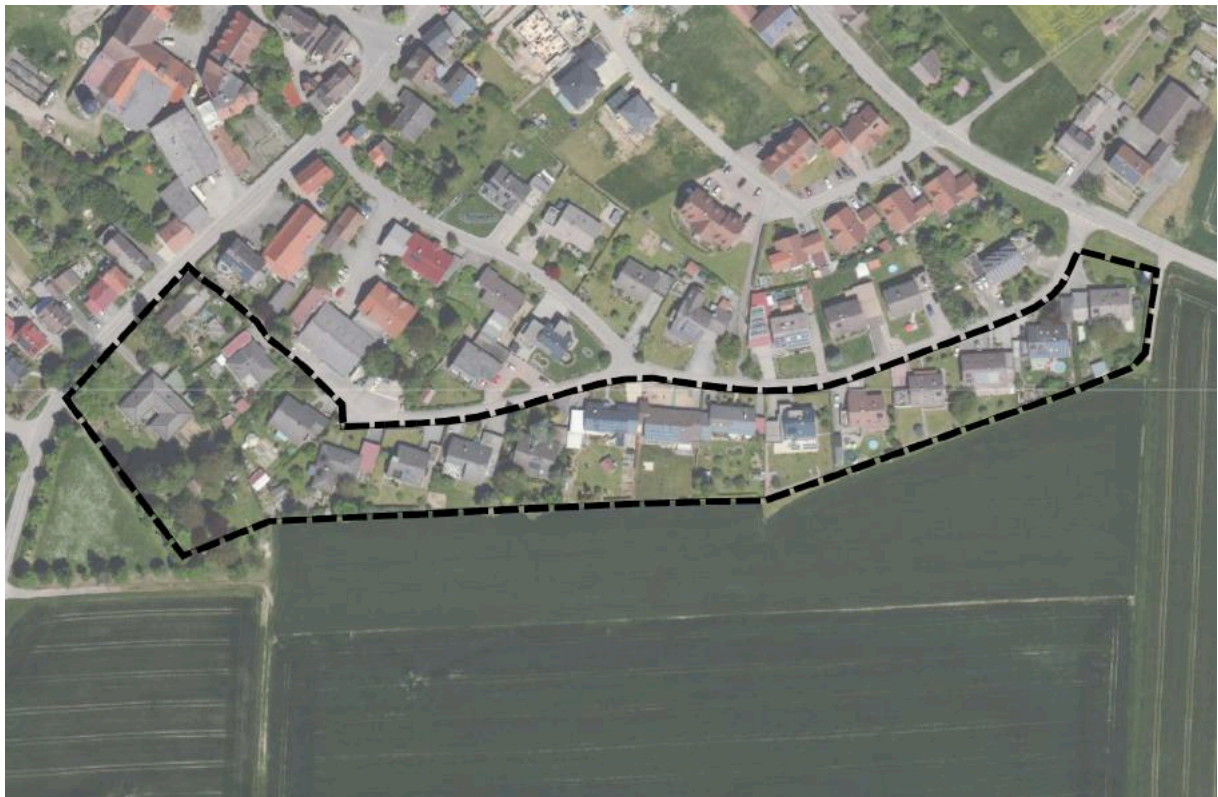


Bild 3: Luftbild, 1:3.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Durch die vorliegende Überplanung eines bebauten Siedlungsbereiches werden Schutzgebietes nicht berührt.

B.6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.6.3 Biotopverbund

Durch die vorliegende Überplanung eines bebauten Siedlungsbereiches wird der Biotopverbund nicht berührt.

B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.6 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Hausgärten) nicht zu erwarten.

B.6.7 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.6.8 Denkmalschutz

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

B.6.9 Immissionsschutz

Durch die Anpassung von Festsetzungen zur Gebäudekubatur für eine bessere Nutzung der vorhandenen Gebäude ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.6.10 Landwirtschaft

Durch die vorliegende Überplanung eines bebauten Siedlungsbereiches werden landwirtschaftliche Belange nicht berührt.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.12 Altlasten

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

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Es handelt sich um einen komplett überbauten Bereich. Durch Änderungen von Gebäudehöhen, Dachneigungen usw. sind somit 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.8. Maßnahmenkonzeption

B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aufgrund der vollständig überbauten und gärtnerisch genutzten Flächen sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Da keine geschützten Streuobstbestände vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Aufgrund der vollständig überbauten und gärtnerisch genutzten Flächen sind keine Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften notwendig.

B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig, da keine Betroffenheit vorliegt.

B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Da keine umweltrelevanten Maßnahmen festgesetzt werden, ist ein Monitoring nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich zum einen an den bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet und zum anderen werden sie an die heutigen Bauwünsche angepasst.

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bisher wird für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt, was auch bisher bereits der Fall war. Das Gebiet soll weiterhin seinen Nutzungscharakter beibehalten.

Die zulässigen Nutzungen 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 Nutzungen gemäß Absatz 3 Nr. 1 bis 5 sind - wie bisher auch - nicht zulässig.

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen.

Bisher wurde maximal ein Vollgeschoss zwingend festgesetzt. Die Gebäudehöhe wurde von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachrinne auf maximal 3,50 m festgelegt. Da dies aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß ist und mit der vorliegenden Planung eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden soll, wird für die geneigten Dächer auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Für Flachdächer wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend 2 festgesetzt, da eingeschossige Flachdachbungalows sich nicht in das vorhandenen Ortsbild einfügen würden. Generell wird die maximale Außenwandhöhe adäquat vergrößert.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Sie ist zukünftig auf maximal 6,00 m festgesetzt und darf auf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Eine Firsthöhe (FH) war bisher nicht festgesetzt, sondern lediglich eine Dachneigung und Außenwandhöhe, so dass die Höhe eines Gebäudes von dessen Breite abhängig war. Zukünftig soll dies einheitlich und unabhängig von einer Gebäudebreite oder Dachneigung geregelt werden. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt zukünftig 8,0 m. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Manche Gebäude besitzen eine Stromversorgung über Dachständer. Diese können die neuen Möglichkeiten der maximalen Gebäudehöhe ggf. nicht ausschöpfen (bisher haben diese eine Firsthöhe von ca. 7,0 m).

Flachdächer sollen zukünftig zulässig sein. Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,80 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

Da die Grundstücke alle bereits bebaut sind, bezieht sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf die bisherige. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

B.10.3 Nebenanlagen

Bisher waren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die Bauflächen wurden durch Baulinien und Baugrenzen sehr begrenzt. Zukünftig dürfen die Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräuscentwicklung mancher Modelle immer häufiger Probleme. Daher wird eine Festsetzung getroffen, die einen Nachweis ihrer Unschädlichkeit erfordert (vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm), sobald eine Wärmepumpe einen Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück unterschreitet.

B.10.4 Bauweise

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

B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch müssen sie aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, einen Abstand von mindestens 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

B.10.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.10.7 Sichtfelder

Die Festsetzung von Sichtfelder ist entbehrlich, da der Geltungsbereich im Osten zur Landesstraße hin das Sichtfeld bereits berücksichtigt.

B.10.8 Grünflächen (private und öffentliche)

Aufgrund der vollständig überbauten und gärtnerisch genutzten Flächen sind keine Festsetzungen von Grünflächen notwendig.

B.10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der vollständig überbauten und gärtnerisch genutzten Flächen sind keine Maßnahmen notwendig.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

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.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Bisher war als Dachform ein „Satteldach mit ca. 25° Neigung“ zulässig. Mit diesen Vorgaben ist eine sinnvolle Ausnutzung der Dachgeschosse nur bedingt möglich.

Zukünftig sollen Satteldächer eine Dachneigung von 18° bis 35° aufweisen dürfen. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Außerdem werden zukünftig auch Flachdächer ermöglicht. Für diese sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig und explizit erwünscht.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen (dazu zählen auch Dachaufbau, Zwerch- und Querbauten) können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

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

B.11.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind zukünftig 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 sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer 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

Bisher wurde eine Zahl der Stellplätze nicht festgesetzt. Damit ist gemäß Landesbauordnung (LBO) ein Stellplatz pro Wohnung herzustellen.

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 dieses Verfahrens nicht notwendig.

Wallhausen, im Juni 2023

Frickinger
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Sonnenweg Süd**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 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 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.

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.

Für Flachdächer wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend 2 festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe (AH) bemisst sich von der geplanten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Sie ist auf maximal 6,00 m festgesetzt und darf auf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe (FH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,0 m.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,80 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der bisherigen EFH. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Mit Wärmepumpen ist ein Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand darf nur unterschritten werden, wenn durch eine vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nachgewiesen wird, dass diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

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 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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch muss ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 2,50 m eingehalten werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte zulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Sonnenweg Süd**“ 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)

Es sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 18° bis 35° und Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile (hierzu zählen auch Dachaufbauten, Zwerch- und Querbauten) können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 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

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

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.

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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 bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der 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. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der 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, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. 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	28.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	21.07.2023
Auslegungsbeschluss	am	28.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	21.07.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 31.07. bis	01.09.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	03.11.2023

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.

Wallhausen,
den 28.06.2023

Wallhausen,
den 26.10.2023

gez.
Frickinger
(Bürgermeister)

.....
Frickinger
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 28.06.2023