

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GARTENÄCKER WALDBUCH“

IN WALDBUCH

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	5
B.4.1 Dichteberechnung	5
B.4.2 Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.5.1 Regionalplan	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	10
B.7.6 Gewässerschutz	11
B.7.7 Denkmalschutz	11
B.7.8 Immissionsschutz	11
B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.10 Altlasten	11
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
B.9. Maßnahmenkonzeption	12
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen	12
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	12
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	12
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
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 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.10.6 Zahl der Wohnungen	14
B.10.7 Grünflächen (private und öffentliche)	14
B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
B.10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.10.10 Pflanzgebote	15

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 Zwischbauten	16
B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern	16
B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.11.6 Stellplätze	16
B.12. Verkehr	17
B.12.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
B.12.2 Innere Erschließung	17
B.13. Technische Infrastruktur	17
B.13.1 Wasserversorgung	17
B.13.2 Abwasserbeseitigung	17
B.13.3 Stromversorgung	17
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	17
TEXTTEIL	18
P Planungsrechtliche Festsetzungen	18
O Örtliche Bauvorschriften	22
H Hinweise und Empfehlungen	24
VERFAHRENSVERMERKE	27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild, 1:1.500	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 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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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

Das Plangebiet ist eine innerörtliche Konversionsfläche eines Gärtnereibetriebes, welche nach Geschäftsaufgabe und einer fehlenden gewerblichen Nachnutzung der Wohnbebauung zugeführt werden soll. Mangels einer gewerblichen Folgenutzung soll das Gebiet vorwiegend als neue Wohnbaufläche sowie im südlichen Bereich als private Grünfläche mit bestehender Zufahrt und Lagerhalle des ehemaligen Betriebes umgewidmet werden. Die Neuausweisung von Wohnbauplätzen im nördlichen Teil des Plangebietes ermöglicht der Gemeinde Frankenhardt neuen Handlungsspielraum, um der Nachfrage nach Baugrund in dem Teilort Waldbuch nachzukommen.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die bereits baulich genutzt waren. Als sog. Konversionsfläche handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann daher 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

Das städtebauliche Konzept sieht den Rückbau der ehemaligen Gewächshäuser vor, an dessen Stelle im nördlichen Bereich Wohnbauplätze entstehen sollen. Der südliche Bereich verbleibt bei den Eigentümern und wird fortan als Grünfläche weiter genutzt. Im Hinblick auf die flächenneutrale Wohngebietsausweisung stellt diese Planung einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,92 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,83 ha	90,9 %
- Bauflächen	0,44 ha	48,1 %
- private Grünflächen	0,39 ha	42,8 %
• Verkehrsflächen	0,08 ha	9,1 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,92 ha. Es werden dabei 6 Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen. Durch die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist von einer maximalen Auslastung von 12 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnung je Haus (insgesamt 9) ausgegangen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,4 Personen pro Haushalt (LK SHA, Stand: 2017) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 22 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspräche einer maximalen Dichte von 24 Einwohnern. Hierbei muss jedoch be-

rücksichtigt werden, dass der festgesetzte Grünflächenanteil mit über 40 % sehr hoch ist. Werden diese herausgerechnet, so handelt es sich um 0,60 ha, woraus sich eine Dichte von 36 Einwohner/ha ergeben. Die Mindestvorgaben von mindestens 40 Einwohnern je Hektar werden somit zwar nicht erreicht.

Dennoch soll sich die vorliegende Planung hinsichtlich Dichte und Struktur im Einklang zum Ortsteil einfügen. Dabei ist eine Planung mit höherer Verdichtung städtebaulich nicht zielführend. Als Ausgleich zur geringeren Wohnbaudichte wird die Gemeinde Frankenhardt den Bebauungsplan „Gäßlesäcker, Erweiterung“ in Gründelhardt mit einer höheren Wohnbaudichte (ca. 53 EW/ha) aufstellen.

B.4.2 Bedarfsberechnung

Aufgrund der Darstellung in Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ stehen der Gemeinde Frankenhardt momentan keine Flächen zur Verfügung, um den örtlichen Bedarf an Wohnbaufläche zu decken.

Frankenhardt hat aktuell 4.903 Einwohner (Stand: 2019). Ausgegangen wird von einer Eigenentwicklung von 0,3 % im Jahr. Da es sich hierbei um eine mittelfristige Planung handelt geht man von einer 10 jährigen Bedarfsentwicklung im Ergebnis aus. Die Mindest-Bruttowohndichte beträgt 40 Einwohner pro Hektar, welche (wie im Kapitel B.4.1 „Dichte“ ausführlich dargestellt) eingehalten wird. Somit ergibt sich für die Gemeinde Frankenhardt ein zukünftiger Flächenbedarf für Siedlungsfläche von 3,68 ha.

	Einwohner 31.12.2019	Eigenentwicklung 3,0 % / 10 Jahre	Bruttowohndichte EW / ha	Wohnbauflächenbedarf in ha in 10 Jahren
Frankenhardt	4.903	147 EW	40	3,68

Die Umwandlung der Konversionsfläche in eine Wohnbaufläche soll jedoch nur für den kleinen Teilort Waldbuch den Wohnbedarf decken.

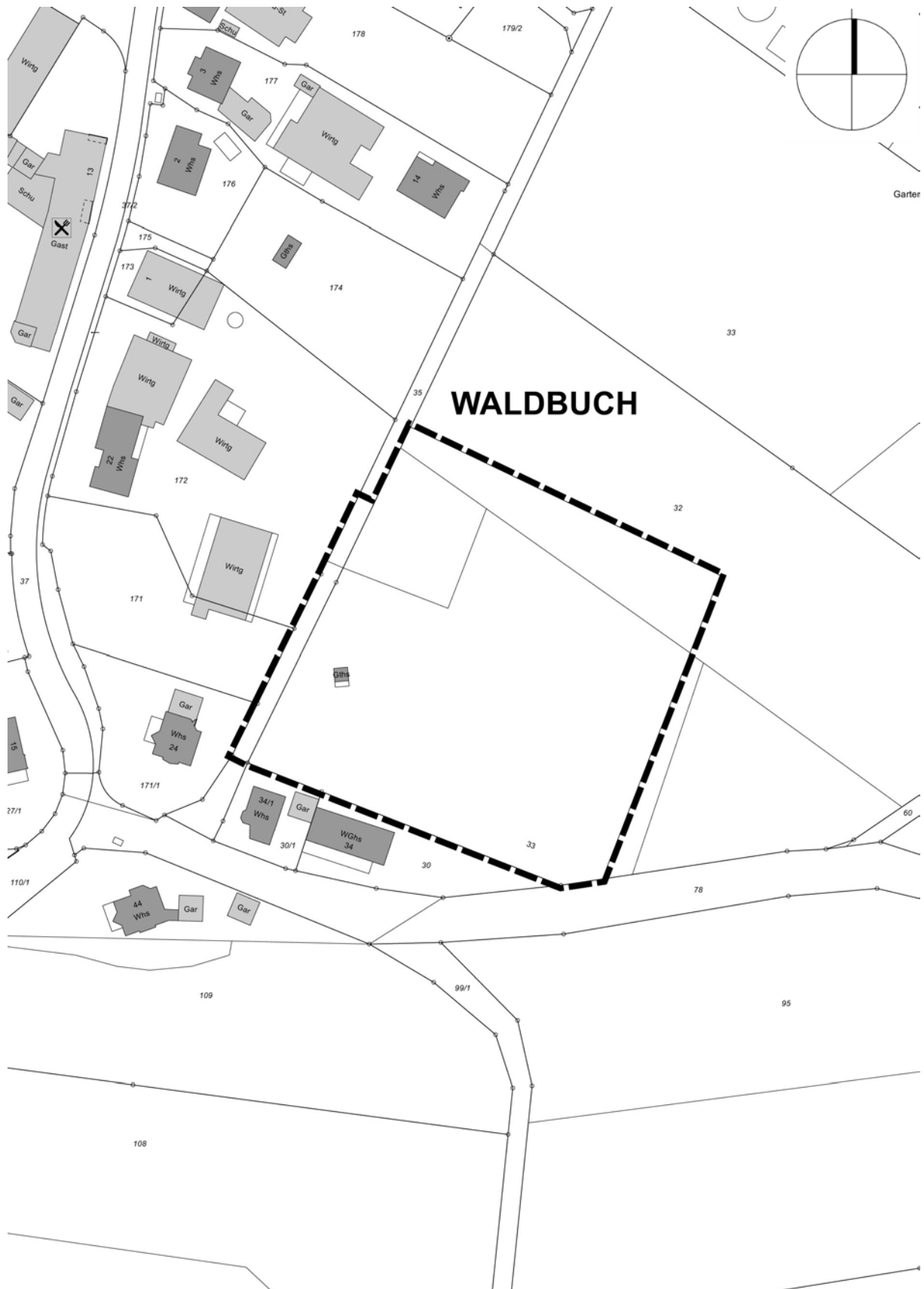


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplan

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Vorbehaltsgebiete sind generell Grundsätze der Raumordnung. Hierzu gab es ein Grundsatzurteil. Grundsätze der Raumordnung sind anders als Ziele der Raumordnung der Abwägung zugänglich. Vorliegend handelt es sich entgegen der Bezeichnung im Regionalplan um einen Grundsatz der Raumordnung.

Beurteilung

Die Planung dient dazu die bisher von einer Gärtnerei genutzte Fläche mittels Konversion teilweise einer Wohnnutzung zuzuführen. In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der Umplanung zum Wohngebiet nicht. Es ergeben sich durch den vorliegenden Bebauungsplan somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „VVG Crailsheim“ ist das Plangebiet als bebaute landwirtschaftliche Fläche angrenzend zu einer gemischten Baufläche dargestellt. Durch die geplante Nutzungsänderung im Zuge dieser Überplanung der Konversionsfläche in einem Verfahren nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt und die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

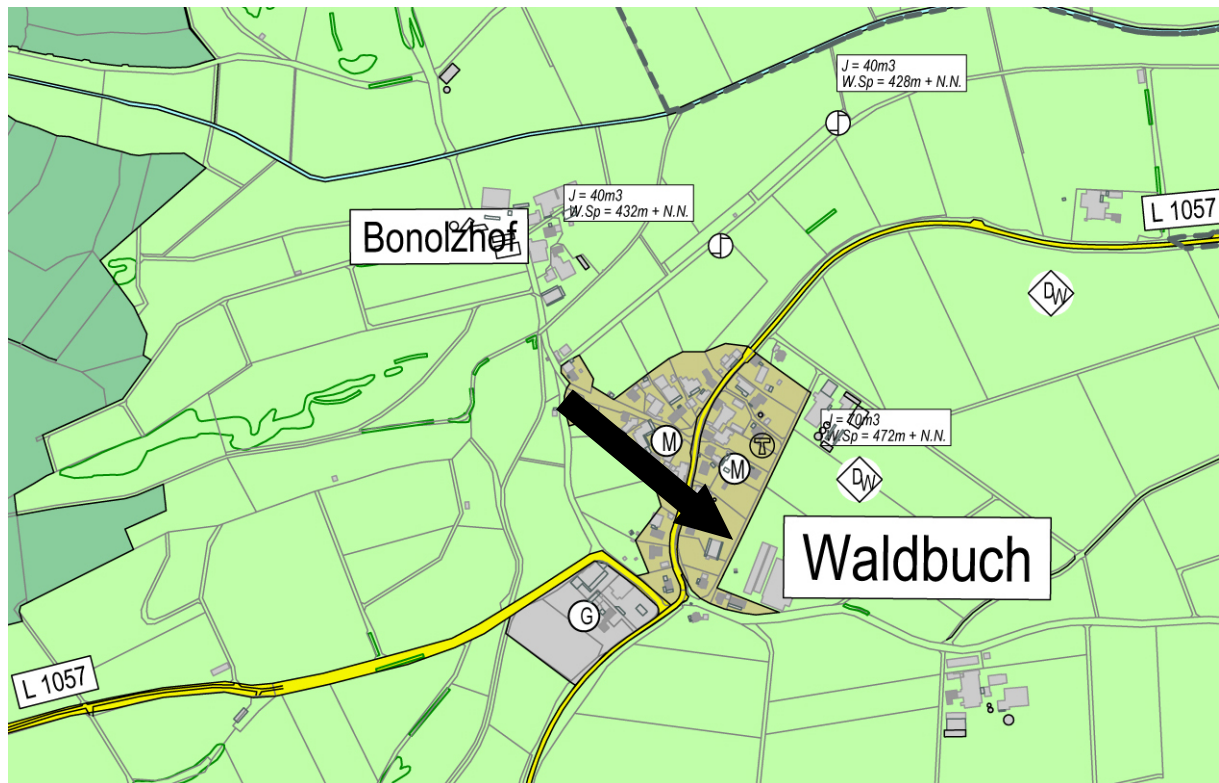


Bild 2: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000

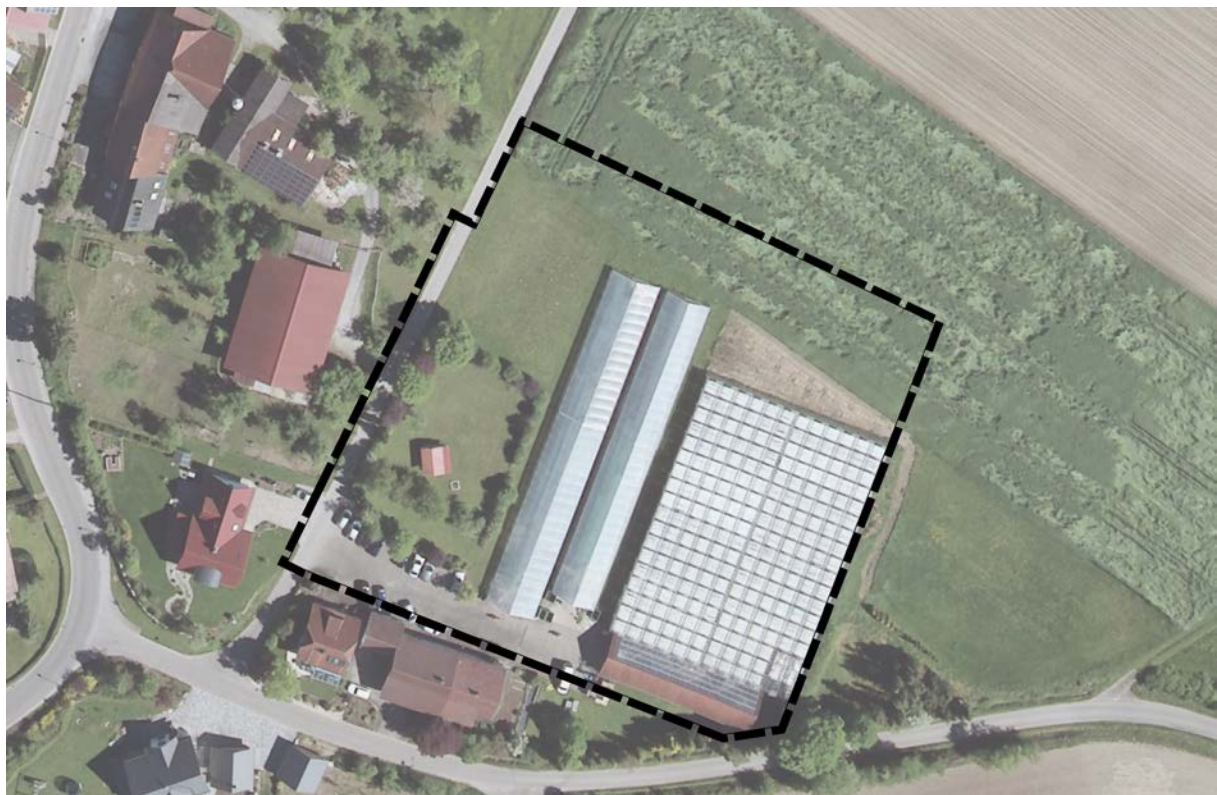


Bild 3: Luftbild, 1:1.500

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde zuvor als Betriebsgelände einer Gärtnerei genutzt. Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG besonders wertvollen 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 Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei und war somit schon immer eine bebaute und intensiv genutzte Fläche im Innenbereich. Dies ändert sich durch die Umnutzung nicht. Somit sind diese Flächen für den Biotopverbund nicht relevant.

B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.7.5 Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich eine bis vor kurzem noch aktive Gärtnerei. Die Gebäude wurden im Zuge der Umnutzung abgerissen. Durch die intensive Nutzung ist nicht mit einem Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen.

Die angrenzenden Ackerflächen bieten zwar Potential für Offenlandbrüter. Da jedoch die Fläche zuvor schon bebaut war, verändert sich für die angrenzenden Ackerflächen die Situation nicht.

Somit werden keine geschützten Tierarten durch das Vorhaben beeinträchtigt. Es kann auf die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung verzichtet werden.

B.7.6 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Hinweis: Das ehemalige Wasserschutzgebiet Waldbuch ist seit 2008 aufgehoben.

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 Zulässigkeit von Wohnbebauung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.10 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:

- Immergrüne Hecken (z. B. Thuja) sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sollte nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden, gemittelten Verkehrsfläche liegen.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

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. 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 zulässige Art der Nutzung Nr. 2 wird allgemein zugelassen, da es der vorhandenen Ortstypik entspricht und städtebaulich verträglich ist.

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 Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ, einer maximalen Außenwandhöhe (AH) und einer maximalen Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pultdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe mit 6,75 m festgesetzt und darf 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 9,0 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,75 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes nicht überschritten werden.

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 maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe bzw. Gebäudehöhe (bei Pultdächern) nicht überschreiten. In den im Norden und Osten zur Randeingrünung festgesetzten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

B.10.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gesamtlänge von 20,0 m festgesetzt.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 im Norden und Osten zur Randeingrünung festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

B.10.6 Zahl der Wohnungen

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

B.10.7 Grünflächen (private und öffentliche)

Im Norden und Osten werden private Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. Auf diesen Flächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

In einer weiteren privaten Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches ist eine Gartennutzung zulässig. bestehende Gebäude und Zuwegungen dürfen weiterhin genutzt werden.

B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

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

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. 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.10.10 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote sowie eine gebietsheimische Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

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

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Die Dachneigung soll dabei 22° bis 48° betragen. Bei „reinen“ Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° bis 22° zulässig. Flachdächer sind aus städtebaulichen Gründen nicht 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. Bei Pultdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien 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 sind immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig.

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 zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.12. Verkehr

B.12.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Erschlossen wird das Gebiet durch den Ausbau der bestehenden Flurweges 35.

B.12.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße von Westen (gem. Planteil).

B.13. Technische Infrastruktur

B.13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

B.13.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

B.13.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Frankenhardt, im Januar 2022

Schmidt
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gartenäcker Waldbuch**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.11.2017, 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:

- 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 Gewerbebetrieb.

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.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe (mit Ausnahme der Pultdächer, s. u.) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und wird mit 6,75 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe (Pultdächer besitzen keinen First, s. u.) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,75 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

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 Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen bzw. Gebäudehöhe bei Pultdächern nicht überschreiten. In den nördlich und östlich festgesetzten Grünflächen (Pfg) 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 mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m 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 bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den nördlich und östlich festgesetzten Grünflächen (Pfg).

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den nördlich und östlich festgesetzten Grünflächen (Pfg).

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

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 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt.

In den nördlich sowie östlich liegenden Grünflächen sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig. Zur Eingrünung des Gebietes werden teilweise Pflanzgebote in der Grünfläche festgesetzt.

In der südlich liegenden Grünfläche sind Gartennutzung sowie die Nutzung der bestehenden Gebäude und Zuwegungen zulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

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.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

PG : Laubbäume:

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Pflanzen sind Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzliste 1

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12 - 14 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Pfg: Feldhecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (pfg1) festgesetzten Fläche ist eine mehrreihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12 - 14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv Bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 2

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gartenäcker Waldbuch**“ 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)

Dachneigungen sind, außer bei Pultdächern, zwischen 22° bis 48° zulässig. Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 22° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pultdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

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 1,50 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 sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 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 sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

O.8 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist 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

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.

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. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. In 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.

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.

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

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.

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 Dachflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem jeweilige Grundstück gelegene Zisterne zu leiten ist als sinnvoll zu erachten. Es wird ein Speichervolumen von 50 Liter/m² Dachfläche empfohlen. Das Niederschlagwasser kann so als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden oder durch Versickerung oder Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Zur Ableitung von Starkregen können die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem zur Regenwasserableitung angeschlossen werden. Oberhalb des Dauerstaus wäre dazu ein Pufferspeichervolumen mit gedrosseltem Abfluss einzurichten. Der Drosselbedarf und der Zisternenüberlauf müssten an den Regenwasserkanal bzw. an den Mischwasserkanal in der jeweiligen Straße angeschlossen werden. Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist auf die geltende DIN 1989 hinzuweisen. Die regelmäßige Kontrolle und Wartung sowie der Betrieb der Anlage obläge dem jeweiligen Eigentümer.

H.8 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.9 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	22.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	01.04.2021
Auslegungsbeschluss	am	26.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	06.08.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.08. bis	16.09.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	04.02.2022

AUFGESTELLT

Frankenhardt,
den 26.07.2021

gez.
Schmidt
(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.

Frankenhardt,
den 24.01.2022

.....
Schmidt
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.01.2022