



**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„NÖRDLICHER ORTSRAND III, 1. ÄNDERUNG“
IN BEIMBACH**

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 Bedarfsrechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	7
B.5.1 Regionalplanung	7
B.5.1.1 Regionalplan	7
B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	7
B.6. Kommunale Planungsebene	7
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.7.4 Artenschutz	9
B.7.5 Gewässerschutz	9
B.7.6 Denkmalschutz	9
B.7.7 Immissionsschutz	10
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	10
B.7.9 Altlasten	10
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
B.9. Maßnahmenkonzeption	10
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	10
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	10
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	11
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	11
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
B.10.1 Maß der baulichen Nutzung	11
B.10.2 Nebenanlagen	11
B.10.3 Bauweise	12
B.10.4 Stellung der baulichen Anlagen	12
B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)	12
B.10.6 Zahl der Wohnungen	12
B.10.7 Grünflächen	12
B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	12
B.11. Örtliche Bauvorschriften	12
B.11.1 Äußere Gestaltung	13
B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	13

B.11.3	Dachaufbauten und Zwerchbauten	13
B.11.4	Einfriedungen, Stützmauern	13
B.11.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	13
B.11.6	Stellplätze	13
B.12.	Verkehr	14
B.13.	Technische Infrastruktur	14
B.14.	Bodenordnende Maßnahmen	14
	TEXTTEIL	15
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
O	Örtliche Bauvorschriften	19
H	Hinweise und Empfehlungen	21
	VERFAHRENSVERMERKE	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2000	6
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:20.000	8
Bild 3:	Luftbild, 1:2.000	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 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

Im Ortsteil Beimbach der Gemeinde Rot am See befindet sich im nördlichen Bereich das Wohngebiet „**Nördlicher Ortsrand III**“. Der Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand III“ trat am 29.11.1993 in Kraft und beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Jahre 2019 wurde der Bebauungsplan im östlichen Bereich aufgehoben (Flurstück 127), da dieser bislang, aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse, nicht umgesetzt werden konnte. Da hier dennoch Planungsrechts besteht und ein keine freien Wohnbauflächen mehr in Beimbach zur Verfügung standen, wurde dieser Bereich des Bebauungsplanes aufgehoben und eine Wohnbauentwicklung nach Norden umgesetzt.

Aufgrund der aktueller Bauwünsche, werden mit vorliegender Änderung die Planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert und an die neu entwickelten Bebauungspläne im Gemeindegebiet (Stöcke, Taubenrot IV) angepasst. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden daher weitestgehend übernommen und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Der Planteil wird ebenso übernommen und die dazugehörige Legende angepasst.

Aufgrund des angrenzenden Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand IV“ wird der Geltungsbereich im nördlichen Bereich an die bestehende Planung geringfügig angepasst. Ebenso wird der Bereich des Feldweges im Westen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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 bzgl. des Änderungsbereiches 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 lokalisiert sich im Norden des Teilortes Beimbach auf dem Flurstück 125. Die städtebauliche Konzeption bleibt mit vorliegender Änderung unverändert bestehen. Der Planteil wurde weitestgehend übernommen. Die Straße, die am westlichen Rand des Gebietes nach Norden führt wurde im Ursprungsplan mit 3 m dargestellt. Mit vorliegender Änderung wird die Straßenbreite erweitert.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

B.4. Dichte- und Bedarfsrechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der vorliegenden Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderung nicht erforderlich.

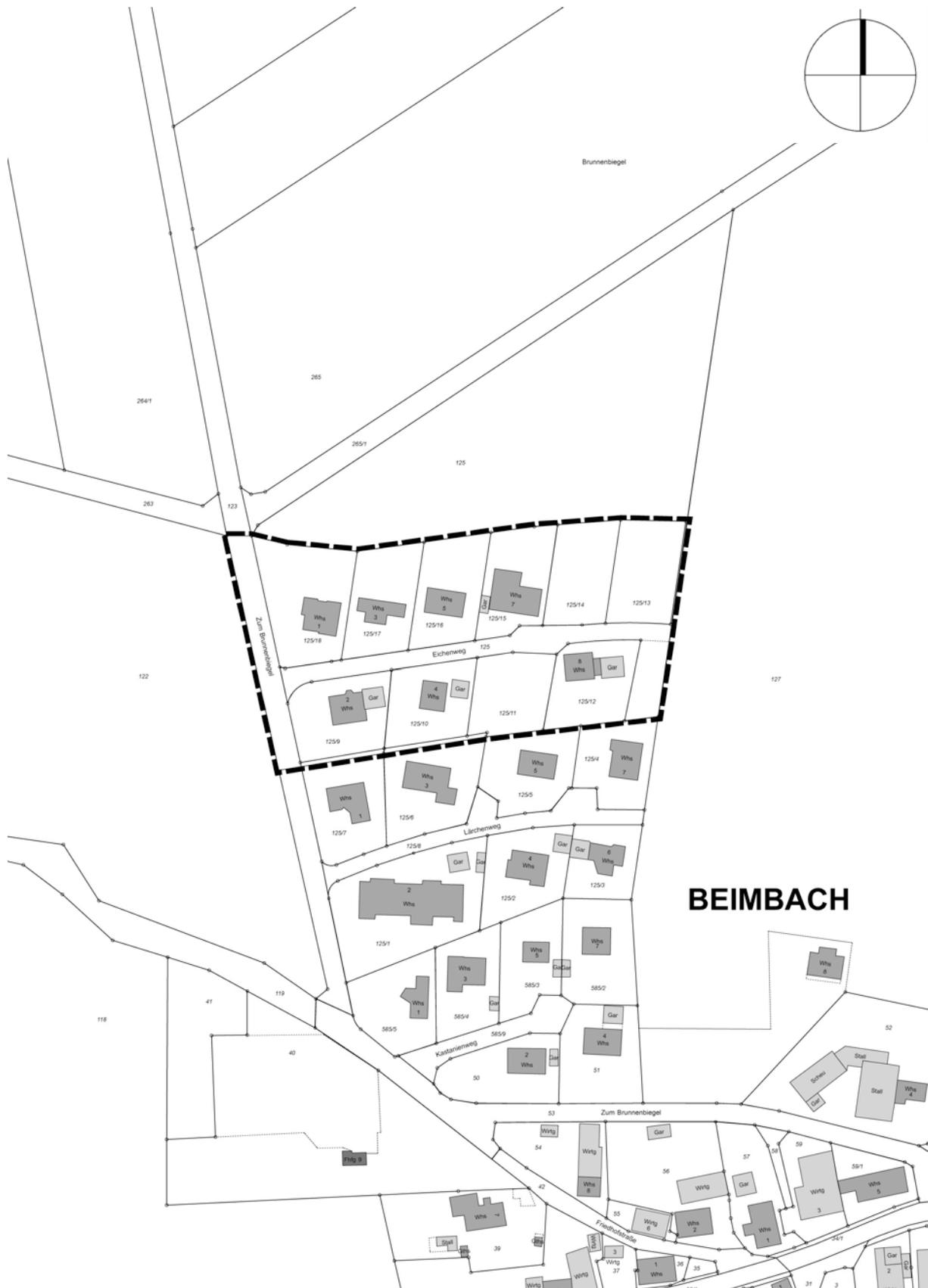


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

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

B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, funktionsfähig vorhanden“
- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, besonders wertvoll“

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Nördlicher Ortsrand IV“, in Kraft getreten am 30.09.2019
- „Nördlicher Ortsrand III, Teilaufhebung“, in Kraft getreten am 30.09.2019

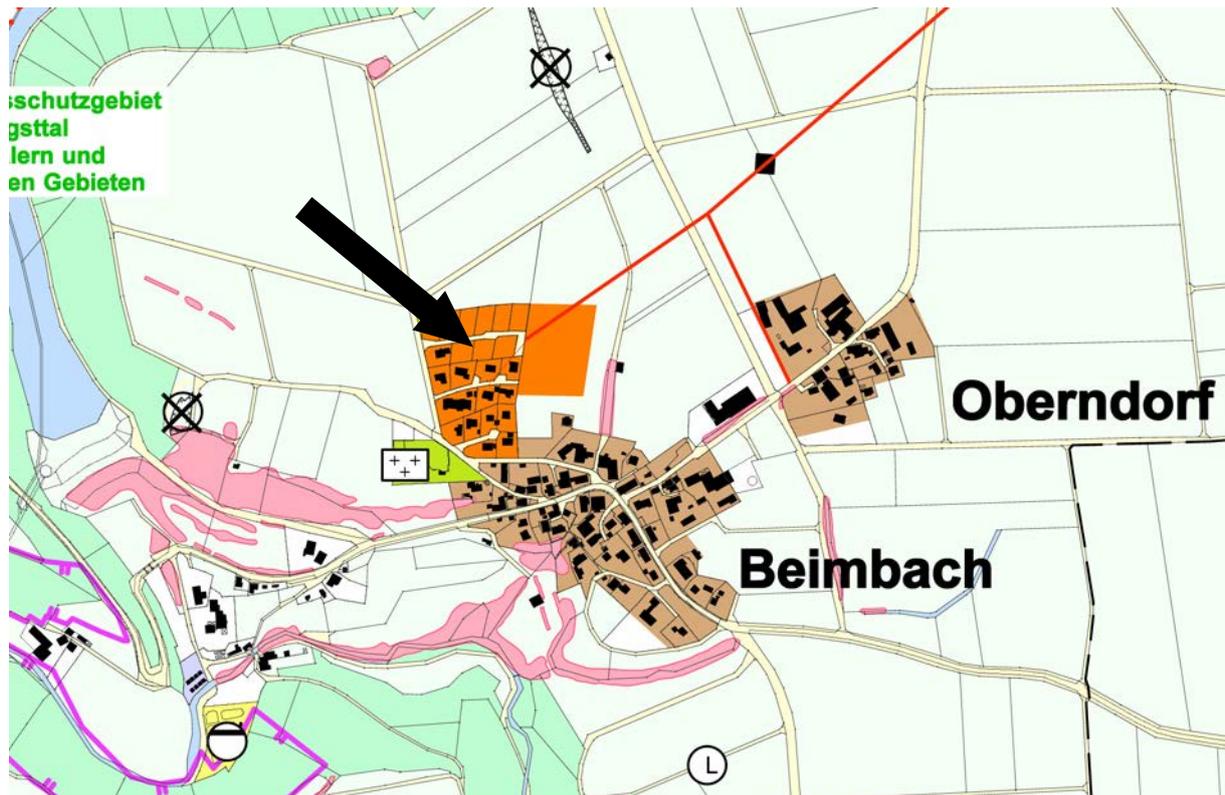


Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:20.000

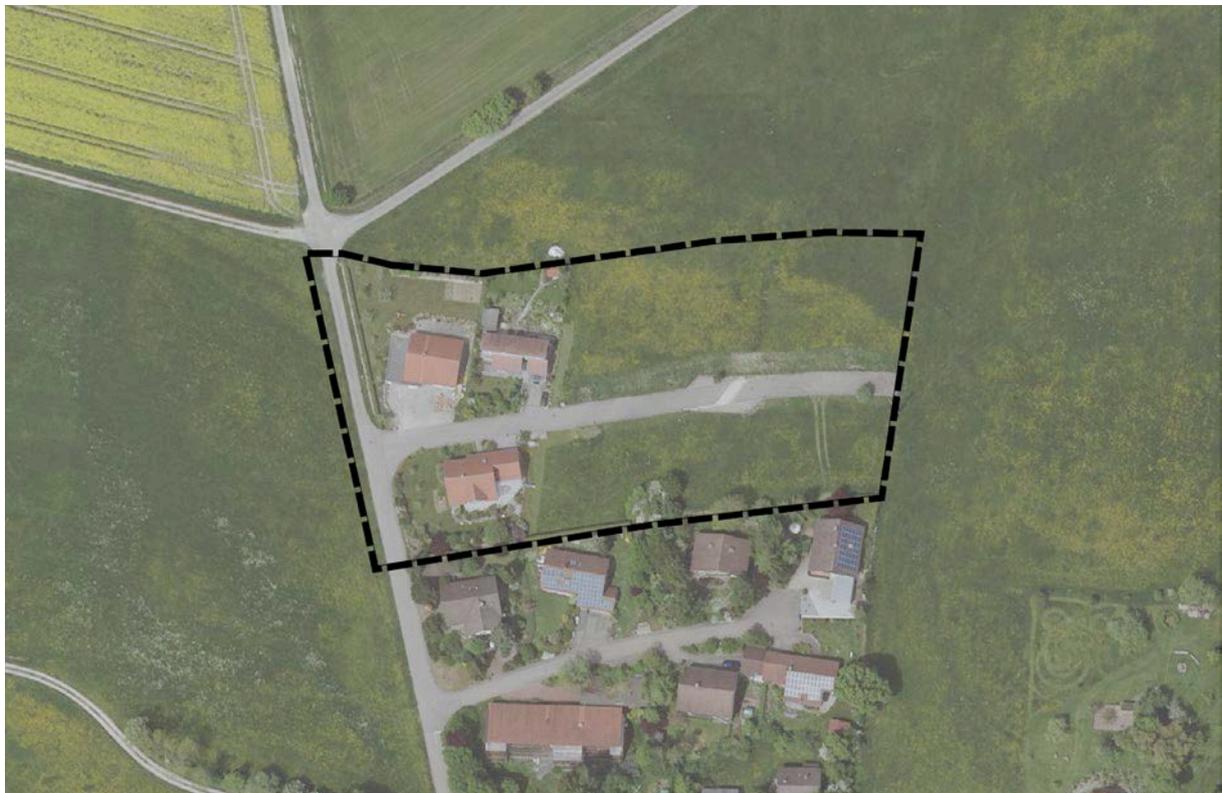


Bild 3: Luftbild, 1:2.000

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.

B.7.2 Biotopschutz

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

B.7.3 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.7.4 Artenschutz

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

B.7.5 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.7.6 Denkmalschutz

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

B.7.7 Immissionsschutz

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

B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.9 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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen gemäß Biotopschutz sind nicht erforderlich.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht erforderlich.

B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind nicht erforderlich.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stöcke, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 26.01.2018). Nachfolgend werden lediglich die geänderten Festsetzungen aufgeführt.

B.10.1 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 Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA nur für Flach- und Pultdächer zwingend auf 2 festgesetzt. Für alle anderen Dachformen wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern, 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 9,25 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,75 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

B.10.2 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 nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

B.10.3 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.10.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht 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 2,50 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 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 drei Wohnungen je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.10.7 Grünflächen

Im Ursprungsplan „Nördlicher Ortsrand III“ sind bereits Grünflächen festgesetzt. Diese werden jedoch nicht in den Festsetzungen aufgelistet. Daher werden diese in vorliegender Änderung festgesetzt.

B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Nach aktueller Rechtsprechung ist die Festsetzung über Versorgungsleitungen künftig bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen aufzuführen und nicht bei den Örtlichen Bauvorschriften.

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

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden an die der aktuellen Bebauungspläne im Gemeindegebiet angepasst (Stöcke, Taubenrot IV). Die Änderungen werden nachfolgend aufgeführt. Alle weiteren Örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem Ursprungsplan „Nördlicher Ortsrand III“) in vorliegende Planung übernommen.

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. Zulässig sind gleichseitig geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult-, versetztes Pult-, Flach- und Tonnendach zulässig.

Die Dachneigung soll dabei 22° bis 48° betragen. Bei „reinen“ Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° bis 22° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Von 5° bis 28° Dachneigung sind auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig.

Untergeordnete angebaute Gebäudeteile dürfen auch als Flachdach ausgeführt 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 aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) 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

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.

Rot am See, im Januar 2020

Gröner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Nördlicher Ortsrand III, 1. 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.

Hinweis: Nachfolgend werden die Änderungen und neuen Formulierungen, die im Zuge des vorliegenden Verfahrens vorgenommen werden „blau“ hervorgehoben. Die übrigen Festsetzungen, die aus dem Ursprungsplan „Nördlicher Ortsrand III“ übernommen werden, werden ohne Hervorhebung aufgelistet.

Hinweis: Folgende Festsetzung des Ursprungsplanes in den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen: Verkehrsflächen

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 ausnahmsweise nicht überschritten werden. *Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.*

Die Zahl der Vollgeschosse wird nur für Flach- und Pultdächer zwingend auf zwei festgesetzt.

Hinweis: Für die anderen Dachformen werden keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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. Allgemein (mit Ausnahme von Pult-

und Flachdächern, 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 9,25 m.

Bei Pultdächern ist die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Bei Flachdächern ist die zulässige Gebäudehöhe von 6,75 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) festgesetzt.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Im WA darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

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 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)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gesamtlänge von 20,0 m.

P.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus auf drei und je Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt. Mehrfamilienhäuser sind unzulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind eine öffentliche sowie eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser ist unter P.11 Pflanzgebote definiert.

P.10 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.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen, Stellplätze und Befestigungen sind hier generell unzulässig.

Für die festgesetzten Baumstandorte auf den privaten Grundstücken können aus folgendem Sortiment Obstbäume als Hochstämme ausgewählt werden. Sie sind im Plan mit „Ob“ oder „Obstbäume“ gekennzeichnet.

Sortiment Apfel:

- Jakob Fischer
- Brettacher
- Schöner v. Nordhausen
- Krügers Dickstiel
- Prinz Albrecht v. Preußen
- Kardinal Bea

Sortiment Birne:

- Mostbirnen
- Schweizer Wasserbirne
- Oberösterreichische Weinbirne
- Grüne Jagdbirne
- Tafelbirnen
- Williams Christ
- Doppelte Philippsbirne
- Herzogin Elsa

Sortiment Süßkirsche:- Hedelfinger Riesenkirsche

- Büttners rote Knorpekirsche
- Dönissens gelbe Knorpekirsche
- Große schwarze Knorpekirsche

Entlang des westlichen Baugebietsrandes:

- (SW) Schweizer Wasserbirnen; hast. 3 x verpfl. M. B. 12/14

Entlang des Fußweges:

- (PaP) gefülltblühende Wildkirsche, *Prunus avium* „Plena“; (HSt. 3x verpfl. M.B. 12/14

Für die Bepflanzung der Wendeplätze und Fahrbahnverengung:

- (Tp) Kaiserlinde, *Tilia pallida*; H.St. 3x verpfl. m. B. 14/16

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Nördlicher Ortsrand III, 1. 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.

Hinweis: Nachfolgend werden die Änderungen und neuen Formulierungen, die im Zuge des vorliegenden Verfahrens vorgenommen werden „blau“ hervorgehoben. Die übrigen Festsetzungen, die aus dem Ursprungsplan „Nördlicher Ortsrand III“ übernommen werden, werden ohne Hervorhebung aufgelistet.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen; Blockhäuser sind ebenfalls zulässig.

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)

Als Dachform sind gleichseitig geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult-, versetztes Pult-, Flach- und Tonnendach zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt für „reine“ Pultdächer 5° bis 22° und für die übrigen geneigten Dachformen (mit Ausnahme der Flachdächer) 22° bis 48°.

Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Die Dachfarbe ist rot bis braun oder anthrazitfarben bis schwarz. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Von 5° bis 28° Dachneigung sind auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig.

Untergeordnete angebaute Gebäudeteile dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

Dachbegrünungen und Solar- sowie Photovoltaikanlagen 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 1,50 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. 1,2 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 aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) 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 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.

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

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 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) 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	30.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.10.2019
Auslegungsbeschluss	am	30.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	25.10.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.11. bis	11.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	20.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	31.01.2020

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.

Rot am See,
den 30.09.2019

Rot am See,
den 21.01.2020

gez.
Gröner
(Bürgermeister)

.....
Gröner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.01.2020