



## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „UNMUßBERG, 2. ÄNDERUNG“

### IN BRAUNSBACH

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>5</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
B.5.1 Regionalplanung	7
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>7</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>8</b>
B.7.1 Schutzgebiete	8
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Biotopverbund	9
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.7.5 Artenschutz	9
B.7.6 Gewässerschutz	9
B.7.7 Denkmalschutz	10
B.7.8 Immissionsschutz	10
B.7.9 Landwirtschaft	10
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	10
B.7.11 Altlasten	10
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>10</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	11
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	11
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	11
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	11
<b>B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
B.10.1 Maß der baulichen Nutzung	11
B.10.2 Nebenanlagen	12
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 (private und öffentliche)	12
B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	12
B.10.9 Leitungsrechte	12
B.10.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
B.10.11 Pflanzgebote	13

B.10.12 Pflanzbindungen	13
<b>B.11.    Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
B.11.1 Äußere Gestaltung	13
B.11.2 Dachaufbauten und Zwischbauten	13
B.11.3 Einfriedungen, Stützmauern	13
B.11.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	14
B.11.5 Stellplätze	14
B.11.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	14
<b>B.12.    Verkehr</b>	<b>14</b>
<b>B.13.    Technische Infrastruktur</b>	<b>14</b>
<b>B.14.    Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>15</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>20</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>23</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	6
Bild 2: Flächennutzungsplan " Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000	7
Bild 3: Luftbild, 1:1.500	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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 24.02.2010

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

Für den mit vorliegender Bebauungsplanänderung überplanten Bereich sind die beiden Bebauungspläne „Schaalhofstraße 1. Änderung und Erweiterung“ (In Kraft getreten am 16.08.1968) und „Unmußberg“ (genehmigt 18.05.1962) aktuell rechtsgültig. Der Bebauungsplan „Schaalhofstraße 1. Änderung und Erweiterung“ weist auf den nördlichen Teilflächen der Flurstücke 392/3 und 392/4 nicht überbaubare Flächen aus. Der Bebauungsplan „Unmußberg“ weist auf dem Flurstück 392/ 4 ein Baufeld, in Teilbereichen eine mit Bauverbot belegte Fläche und in Teilbereichen eine Grünfläche aus. Auf dem heutigen Flurstück 392/3 ist eine Grünfläche festgesetzt.

Das Gebäude Panoramastraße 19 wurde bereits vor vielen Jahren in eine Physiotherapiepraxis umgenutzt. Die Inhaberin der Physiotherapiepraxis würde gerne zusammen mit ihrer Familie auf dem angrenzenden Flurstück 392/4 ein Wohnhaus mit Erweiterungsflächen im Erdgeschoss, für die bereits im Gebäude Panoramastraße 19 vorhandene Physiopraxis, bauen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Unmußberg, 2. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

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

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Das im rechtsgültigen Bebauungsplan „Unmußberg“ auf Flurstücke 392/4 vorhandene Bau- fenster soll auf das Flurstücke 392/3 erweitert werden um so den planungsrechtlichen Rahmen für die geplante Bebauung zu schaffen.

Die vorhandene Erschließung wird unverändert beibehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 392/3 und 392/4.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 968 qm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

### B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte wird durch die geplante Änderung erhöht. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht erforderlich.



Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

## B.5. Übergeordnete Planungen

### B.5.1 Regionalplanung

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.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung“ ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die vorliegende Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne werden in Teilbereichen überplant:

- „Unmußberg“, genehmigt 18.05.1962
- „Schaalhofstraße, 1. Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten 16.08.1968



Bild 2: Flächennutzungsplan " Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:1.500

## 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**

Die Gemeinde Braunsbach wird umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern“ SGB.Nr 1.27.056.

Die überbauten Flächen der Gemeinde und somit auch der Geltungsbereich liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet.

#### **Naturschutzgebiete**

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

#### **Naturdenkmale**

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

#### **Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

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

### **B.7.2 Biotopschutz**

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

### **B.7.3 Biotopverbund**

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

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

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich liegt in keinem Biotopverbund.

### **B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

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

### **B.7.5 Artenschutz**

Nach einer Ortsbegehung am 06.08.2020 sind im Geltungsbereich keine geschützten Arten zu erwarten. Auf der Fläche befindet sich ein Wohnhaus mit einer Praxis für Physiotherapie und einer Parkplatzfläche für mehrere Fahrzeuge. Nördlich der Bebauung stehen einzelne Sträucher und Bäume auf einer häufig gemähten Fettwiese. Die Gehölze weisen keine Höhlungen und Nester auf, die für Fledermäuse oder seltene Vögel interessant sein könnten.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der räumlich begrenzten Lage im Wohngebiet bietet die Fläche keinen Lebensraum für seltene Tier und Pflanzenarten.

### **B.7.6 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

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

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

### **B.7.7 Denkmalschutz**

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

### **B.7.8 Immissionsschutz**

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

### **B.7.9 Landwirtschaft**

Durch die vorliegende Änderung sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.

### **B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.7.11 Altlasten**

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

## **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

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

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sollen ausgeschlossen werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.

## **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Maßnahmen gemäß Biotopschutz sind nicht 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**

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

### **B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

## **B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

## **B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unmußberg“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte sinngemäß in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie werden hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den einzelnen Paragraphen und ihren Formulierungen an das aktuelle Baurecht angepasst. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

Da der Bebauungsplan „Schaalhofstraße, 1. Änderung und Erweiterung“ lediglich in einem Teilbereich eine nicht überbaubare Fläche ausweist, die mit der vorliegenden Änderung aufgehoben wird, werden aus diesem Bebauungsplan keine Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

### **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 Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ, maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), Anzahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Firsthöhe (FH) in ausreichendem Maße begrenzt werden.

### **B.10.2 Nebenanlagen**

Bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe der Nebenanlagen darf eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,5 m nicht überschreiten.

### **B.10.3 Bauweise**

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gesamtlänge von 25,0 m festgesetzt.

### **B.10.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Aus städtebaulichen Gründen, um das Bauvorhaben in die bestehende Struktur der Siedlung einzufügen, werden Festsetzungen zur Ausrichtung der Firstrichtung getroffen.

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

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

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

### **B.10.6 Zahl der Wohnungen**

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

### **B.10.7 Grünflächen (private und öffentliche)**

Private und öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt.

### **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 Leitungsrechte**

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

### **B.10.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unewünscht. 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.10.11 Pflanzgebote**

Es werden keine Pflanzgebote festgesetzt.

### **B.10.12 Pflanzbindungen**

Es werden keine Pflanzbindungen festgesetzt.

## **B.11. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unmußberg“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte sinngemäß in den vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen. Sie werden hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den einzelnen Paragraphen und ihren Formulierungen an die aktuelle Landesbauordnung angepasst.

### **B.11.1 Äußere Gestaltung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Unmußberg“ ist festgesetzt, dass die Gebäude zu verputzen sind. Hiervon möchte der Gemeinderat mit der vorliegenden Änderung abweichen, um den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

### **B.11.2 Dachaufbauten und Zwerchbauten**

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

### **B.11.3 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.11.4 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.11.5 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.11.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 3,5 m und einer Breite von 1,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen sind unzulässig.

#### **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.

Braunsbach, im Juni 2021

Harsch  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Unmußberg, 2. Änderung**“ 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:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Wohngebietscharakter zu wahren sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### 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.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 293,50 m üNN, sie bemisst sich bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

##### P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist auf 284,5 m üNN festgesetzt. Diese darf unterschritten aber nicht überschritten werden.

**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 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,5 m nicht überschreiten.

**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 25,0 m zulässig.

**P.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung verläuft entlang dem Hang und darf bis zu 30° abweichen.

**P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**P.7 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

**P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

**P.9 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unmußberg, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech 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 Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer nicht zulässig.

## **O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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

## **O.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung 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 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 3,5 m und einer Breite von 1,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen sind unzulässig.

## **O.9 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 etwaiger Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.03.2021
Auslegungsbeschluss	am	10.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	12.03.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 22.03. bis	22.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	16.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	06.08.2021

**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.

Braunsbach,  
den 10.02.2021

Braunsbach,  
den 17.06.2021

**gez.**  
Harsch  
(Bürgermeister)

.....  
Harsch  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 16.06.2021