

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Braunsbach

Umweltbericht,
Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
"Oben im Dorf"
in Bühlerzimmern

Stand: Rechtskräftige Fassung
vom 01.12.2006

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Braunsbach

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Oben im Dorf" in Braunsbach-Bühlerzimmern

	Seite
Vorbemerkungen zum Bebauungsplan	4
Umweltbericht	
1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	6
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen, Fachgutachten	8
3.1 Regionalplanung	8
3.1.1 Regionalplan	
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	
3.2 Bauleitplanung	8
3.2.1 Flächennutzungsplan	
3.2.2 Landschaftsplan	
3.2.3 rechtskräftige Bebauungspläne	
3.3 Schutzvorschriften	11
3.3.1 Schutzgebiete	
3.3.2 Arten- und Biotopschutz	
3.3.3 Gewässerschutz	
3.3.4 Denkmalschutz	
3.3.5 Immissionsschutz	
3.4 Wald, Waldabstandsflächen	11
3.5 Altlasten	11
3.6 Fachgutachten	12
3.6.1 Hydrogeologische Untersuchung	
3.6.2 Lärmimmissionsprognose	
3.6.3 Weitere Fachgutachten	
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
4.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	13
4.1.1 Untersuchungsumfang	
4.1.2 Untersuchungsgebiet	
4.2 Bestandsanalyse des Umweltzustandes	13
4.2.1 Schutzgut Mensch	
4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
4.2.3 Schutzgut Boden	
4.2.4 Schutzgut Wasser	
4.2.5 Schutzgut Klima und Luft	
4.2.6 Schutzgut Landschaft	
4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
4.2.8 Wechselwirkungen	
4.3 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	15
4.4 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung	15
4.4.1 Schutzgut Mensch	
4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
4.4.3 Schutzgüter Boden und Wasser	

4.4.4	Schutzgut Klima und Luft	
4.4.5	Schutzgut Landschaft	
4.4.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
4.4.7	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	
4.5	Ausgleichskonzeption	
4.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
4.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	
4.6	Alternative Planungsvarianten	18
5.	Zusätzliche Angaben	18
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	18
5.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	18
5.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	18
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

Begründung

6.	Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)	19
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Nebenanlagen	19
7.4	Bauweise	19
7.5	Stellung der baulichen Anlagen	20
7.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	20
7.7	Zahl der Wohnungen	20
7.8	Versorgungsanlagen und -leitungen	20
7.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
7.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
7.11	Pflanzgebote	20
7.12	Pflanzbindungen	20
8.	Örtliche Bauvorschriften	21
8.1	Äußere Gestaltung	21
8.2	Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung	21
8.3	Zwerchbauten	21
8.4	Niederspannungsfreileitungen	21
8.5	Einfriedigungen, Stützmauern	21
8.6	Stellplätze	22
9.	Verkehr	22
9.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	22
9.2	Innere Erschließung	22
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr	22
10.	Technische Infrastruktur	22
10.1	Wasserversorgung	22
10.2	Abwasserbeseitigung	22
10.3	Stromversorgung	22
10.4	Gasversorgung	22
11.	Soziale Infrastruktur	23
12.	Bodenordnende Maßnahmen	23

Textteil

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	24
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	27
Ausfertigung	29

Zusammenfassung

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)	30
---	-----------

Pläne

Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
Ausschnitt Flächennutzungsplan	9
Ausschnitt Landschaftsplan	10
Bestandsplan Untersuchungsgebiet	Anlage 1
Maßnahmenplan M2 (außerhalb)	Anlage 2
Maßnahmenplan M3 (außerhalb)	Anlage 3

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Braunsbach

Vorbemerkungen zum Bebauungsplan "Oben im Dorf" in Braunsbach-Bühlerzimmern

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht (grüne Seiten)
- Begründung (weiße Seiten)
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (gelbe Seiten)
- Zusammenfassende Erklärung (blaue Seiten)

Die "**Zusammenfassende Erklärung**" gem. § 10 Abs. 4 BauGB (wird erst nach Satzungsbeschluss ausgearbeitet).

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 08.12.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz (**NatSchG**) vom 13.12.2005

Die **Verfahrensschritte** gemäß Baugesetzbuch zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wurde nicht erstellt. Eingriff und Ausgleich werden innerhalb des Umweltberichtes abgearbeitet.

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

Eine **Umweltprüfung** ist mindestens immer dann durchzuführen, wenn erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im **Umweltbericht** zu dokumentieren. In den Umweltbericht gehen auch die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen. Diese Belange werden in der nachfolgenden Umweltprüfung anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergänzt; dies gilt insbesondere für die Kapitel 5 "Zusätzliche Angaben".

Stand: Rechtskräftige Fassung
vom 01.12.2006

Textteil zum Bebauungsplan "Oben im Dorf" in Braunsbach-Bühlerzimmern

Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23.01.1990, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

Hinweis: Es wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt (einfacher Bebauungsplan).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden; wasserdurchlässige Beläge werden nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeinschrieb auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden), darf gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf 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 zu beachten.

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind maximal bis zur festgesetzten Außenwandhöhe zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig.
In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

4. **Bauweise**

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

Zulässig ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Soweit festgesetzt ist die maximale Gebäudelänge zu beachten.

5. **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, ist der Hauptfirst parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Eine Abweichung bis 30° ist zulässig.

6. **Flächen für Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind in den als Grünflächen dargestellten Flächen unzulässig.

7. **Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist in der südwestlichen Bauzeile je Einzelhaus auf 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen, in der nordöstlichen Bauzeile je Einzelhaus auf 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen beschränkt.

8. **Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

9. **Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1: Magerwiese

Die im Plan festgesetzte Fläche ist als Magerwiese zu erhalten und zu entwickeln. Eine Mahd darf nur zweimal jährlich und nicht vor dem 01.06. erfolgen, eine Düngung ist unzulässig. Das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche zu entfernen, soweit es nicht anders verwendet werden kann. Im Bereich der Maßnahmenfläche sind ober- und unterirdische Nebenanlagen, Zäune, Hecken,

Mauern u.ä. unzulässig.

Hinweis: Gemäß untenstehendem Einzelpflanzgebot sind in der Fläche Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen.

11. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Einzelpflanzgebote

Entlang der Erschließungsstraße sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen. Von den festgelegten Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

Auf der Maßnahmenfläche M1 sind Obstbäume in regionaltypischen Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einer Stammhöhe von mind. 160-180 cm und einem Stammumfang von 6-8 cm anzupflanzen.

12. Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Eingriffe in den Wurzel- und Kronenbereich sind unzulässig, sofern sie nicht im Zusammenhang mit notwendigen Maßnahmen zum Baumerhalt stehen.

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "**Oben im Dorf**" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 08.08.1995 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

13. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser in Blockbauweise sind unzulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

14. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas sowie Kupfer und andere Bleche in Metallfarben.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachaufbauten bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mind. 2,0 m
- Abstand zu First und Traufe mind. 1,0 m

15. Zwischbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwischbauten 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

16. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

17. Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,5 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Im Bereich der Maßnahme M1 sind Stützmauern und andere Geländebefestigungen unzulässig.

Hinweis: Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

18. Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen.

19. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

AUFGESTELLT:


Braunsbach,
den 20.09.2006

gez.
Harsch
(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 Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Braunsbach,
den 27.11.2006


.....
Harsch
(Bürgermeister)

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Oben im Dorf" in Braunsbach-Bühlerzimmern

Der Bebauungsplan ordnet die durch Translozierung der Scheune Rath in das Hohenloher Freilandmuseum Wackershofen entstandene Baulücke städtebaulich neu. Die dörflich-landwirtschaftliche Struktur soll erhalten bleiben.

Aufgrund der Struktur in Bühlerzimmern wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Es handelt sich somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan.

Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Bezüglich der Abgrenzung der Bebauung zur Landschaft wurden zwei Varianten entwickelt. Die erste griff weiter nach außen in den Randbereich von Bühlerzimmern ein und hatte eine geringere Eingrünung. Aus diesem Grund wurde die Variante 2 favorisiert und in den vorliegenden Bebauungsplan umgewandelt.

Durch die Planung wird eine ehemals mit einer Scheune bebaute Fläche in Anspruch genommen, aber auch artenreiche Magerwiesen-Flächen sind betroffen. Zudem befinden sich auf der Fläche mehrere alte Obstbäume, teils jedoch in schlechtem Zustand. Die Fläche ist vor allem für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" bedeutsam, aber auch das Landschaftsbild ist aufgrund der einsehbaren Lage am Ortsrand und der weitgehend intakten, landwirtschaftlich geprägten Umgebung schützenswert.

Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehen durch den Wegfall der artenreichen Wiesenfläche und einiger Obstbäume. Auch die Bebauung und Versiegelung von bislang offenen Bodenflächen wirkt sich negativ aus. Der Erhalt von einzelnen Bäumen und eines Teilstücks der Wiese verringert die Beeinträchtigungen etwas. Durch weitere Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes können die verbleibenden Beeinträchtigungen kompensiert werden, der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Die untere Naturschutzbehörde regte in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an, das Baugebiet auf eine Gebäudezeile zu reduzieren. Dem konnte die Gemeinde nicht folgen, da im Vordergrund die Entwicklung des Teilortes Bühlerzimmern steht. Dafür sind auch Wohnbauplätze notwendig, um der ortsansässigen oder ländlich interessierten Bevölkerung bauliche Möglichkeiten bereit zu stellen. Der Landschaftsplan sieht die bauliche Ausdehnung an dieser Stelle ebenso verträglich.

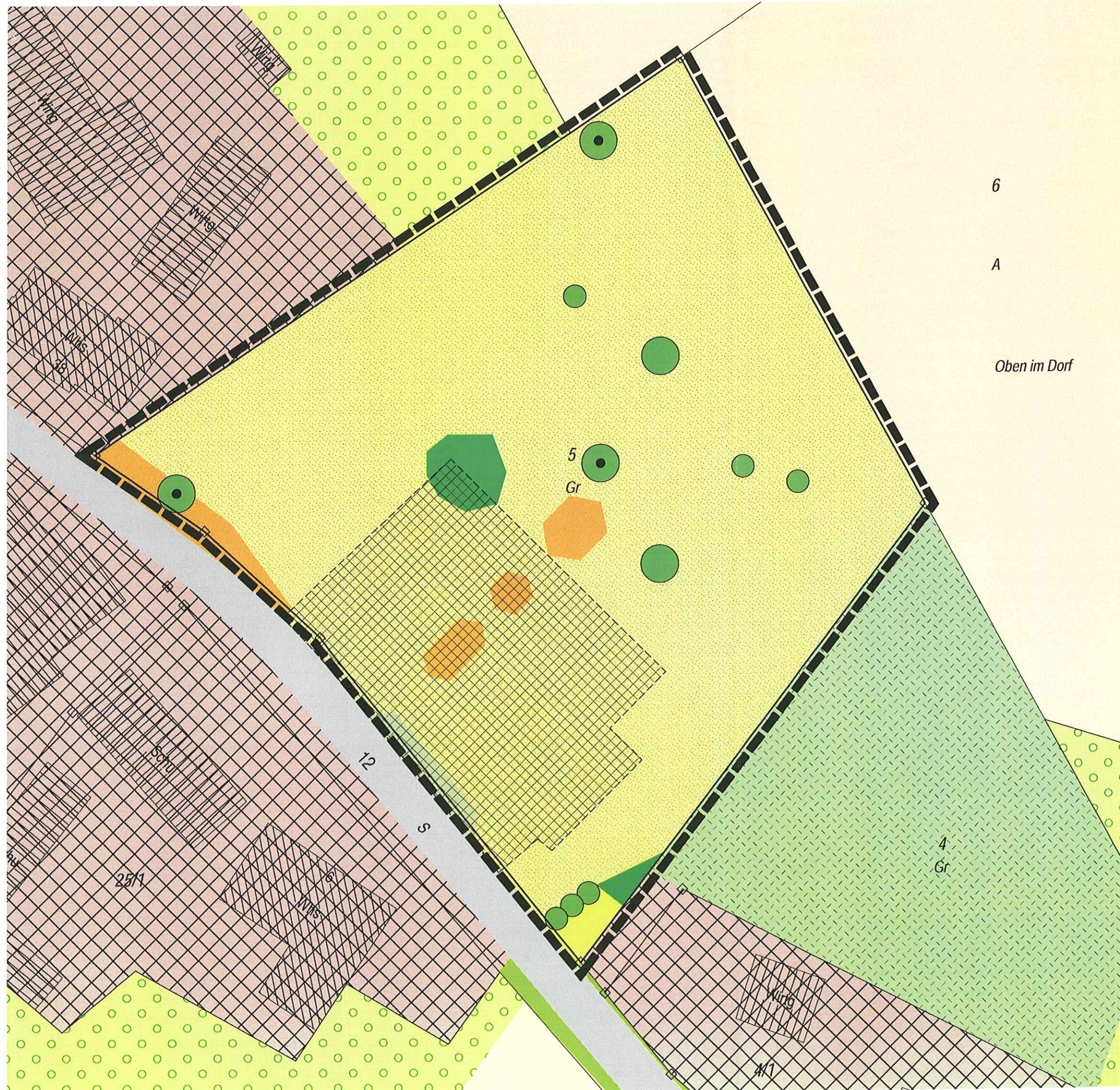
Bestandsplan BP "Oben im Dorf"

in Bühlerzimmern

M 1 : 500

Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, 31.05.2006

821/ Rie



6

A

Oben im Dorf

-  Acker
-  Fettwiese
-  Magerwiese, temporär beweidet
-  Dauerweide / Pferdekoppel
-  Dominanzbestand, nährstoffreich
-  Acker-/ Wegrain
-  Trittflanzenbestand/ ruderalisierter Bereich
-  Streuobstbestand
-  Feldgehölz / Gebüsch
-  Obstbaum, erhaltenswert
-  sonstiger Obstbaum
-  Garten
-  Straße / Asphaltweg
-  bestehendes Dorfgebiet
-  Standort der ehem. Scheune mit Hofflächen, nachrichtlich
-  (Vorläufiger) Geltungsbereich

Externe Maßnahme M3 BP "Oben Im Dorf"

in Bühlerzimmern

M 1 : 1.500

Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, 07.07.2006

821/ Rie

