Rechtsgrundlagen

Es gelten:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 2808.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 2010).

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind:
(1) Wohngebäude,
(2) Geschäfts- und Bürogebäude,
(3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe werden auf max. 100 m² Verkaufsfläche beschränkt.
(4) Sonstige Gewerbebetriebe,
(5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

2.4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen
Einzelhäuser: max. 3 WE
Doppelhäuser, je Haushälfte: max. 2 WE

2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs.1, Nr. 1 LBO):
Die max. Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt talseits max. 6,50 m. Für Gebäude mit reinem Pultdach wird eine Gebäudehöhe von max.

9,0 m festgesetzt. Die max. Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), beträgt 10,50 m.

2.4 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 50 cm über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Gebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) und (2) BauNVO):
Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)
Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

5. Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.
Die mit Leitungsrecht (LR) gekennzeichnete Fläche umfasst einen 2,5 m breiten Streifen zu Gunsten der Wasser- und Abwasserversorgung (RW und SW), Strom-, Telekom- und Breitbandversorgung.

6. Grünordnung

6.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1.1 Einzelpflanzgebote
Pro privatem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, kleinkroniger Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Obstbaumhochstämme: bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten als Hochstämme, z.B.:

Berner Rosenapfel, Brettacher, Bohnapfel, Gewürzluiken, Gravensteiner, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Graham's Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Klarapfel, Landsberger Renette, Öhringer Blutstreifling, Rheinischer Krummstiel, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Schlüpfer, Salemer Kloster, Schweizer Glockenapfel, Teuringer Winterrambour, Taffetapfel, Wettringer Taubenapfel, Zabergäu Renette.
Detailierte Angaben über Standortansprüche, Wuchsform, Ertrag und weitere Sorten sind der Liste "Apfelsorten für den Streuobstbau" des Landratsamtes Schwäbisch Hall zu entnehmen.

6.1.2 Flächen zum **Anpflanzen** von Bäumen und Sträuchern
Auf den privaten Grundstücken sind die im Plan gekennzeichneten Flächen mit 2-reihigen Strauchpflanzungen gem. Pflanzenliste anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand darf bei einer 2-reihigen Hecke 1 m nicht überschreiten, es soll kein Formschnitt erfolgen.
Die vorhandenen Bäume in dieser Fläche sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“
Innerhalb des Leitungsrechtes sind ausschließlich die fettgedruckten Sträucher zu verwenden.
Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe,
Höhe 60 bis 100 cm.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	**Gewöhnlicher Liguster**
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	**Hundsrose**
Rosa rubiginosa	**Wein-Rose**
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	**Gewöhnlicher Schneeball**

6.1.3 Flächen zum **Erhalt** von Bäumen und Sträuchern
Auf den privaten Grundstücken sind die im Plan gekennzeichneten Flächen (Streuobstwiese) fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsfläche dienen, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Hinweis: Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Nachbarrechts Baden-Württemberg.

8. Hinweise

8.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat - Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8.2 Bodenschutz
Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen.
Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.
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 zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

8.3 Grundwasser/Wasserhaltung
Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden.
Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Die Antragsunterlagen sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn der Aushubarbeiten Baugrube) einzureichen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Wird im Zuge von

Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

8.4 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper).
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hinweis: Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.

Aufstellung:

Gemeinde Braunsbach
Geislinger Straße 11
74542 Braunsbach

Braunsbach, den 13.01.2020

.....
Harsch, Bürgermeister

Städtebauliche Bearbeitung:

Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Weilertor 6
74523 Schwäbisch Hall

Ausgefertigt:

Es wird betätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans / Örtliche Bauvorschriften mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt, und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Braunsbach, den 27.01.2020

.....
Harsch, Bürgermeister