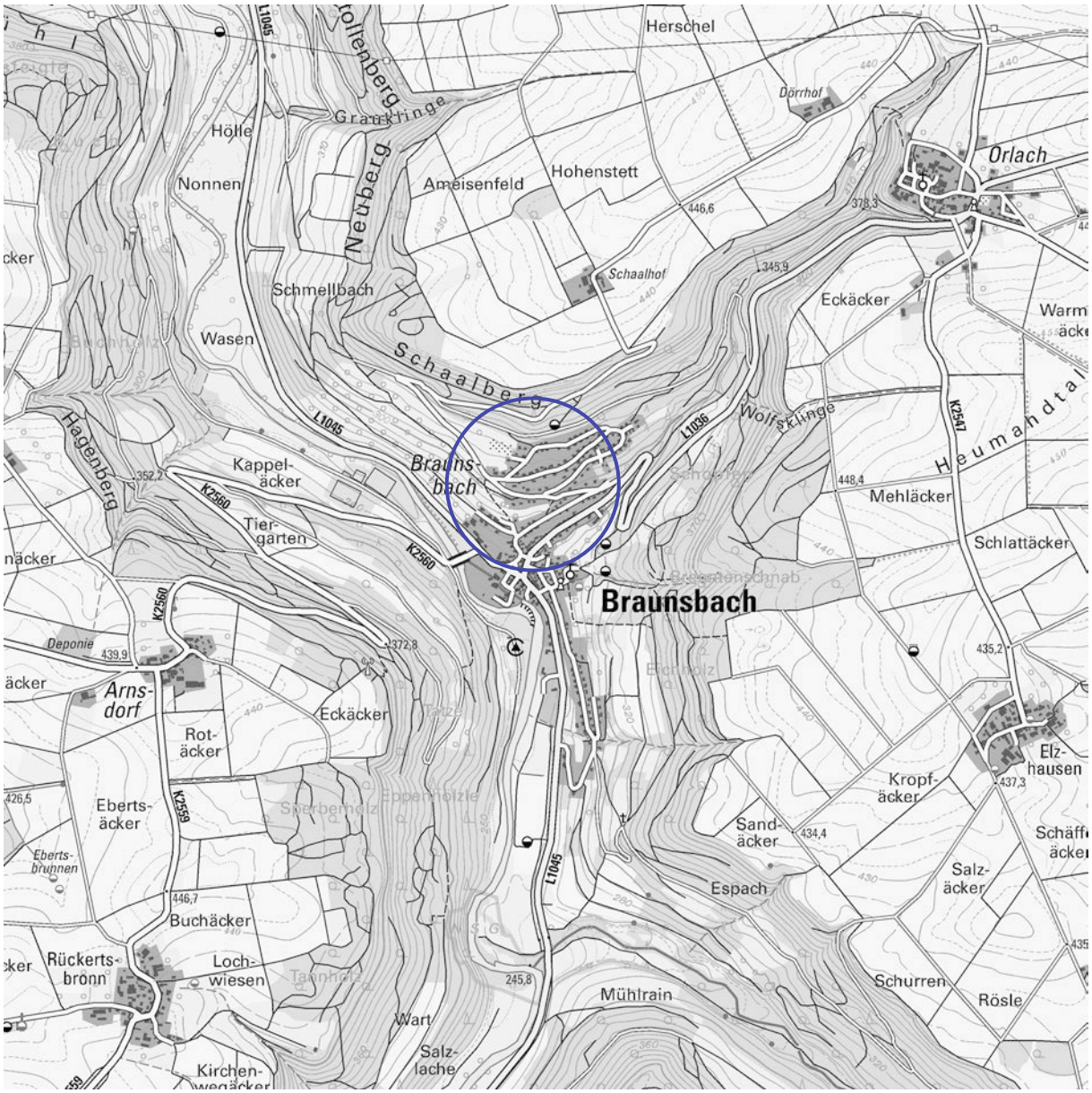


BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„UNMUßBERG, 1. ÄNDERUNG“

IN BRAUNSBACH

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

SATZUNGSBESCHLUSS 17.02.2021
INKRAFTTRETEN 12.03.2021

DEZERNAT 3 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

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. Übergeordnete Planungen 7

B.4.1 Regionalplanung 7

B.5. Kommunale Planungsebene 7

B.5.1 Flächennutzungsplan 7
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 7

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen 8

B.6.1 Schutzgebiete 8
B.6.2 Biotopschutz 9
B.6.3 Biotopverbund 9
B.6.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 10
B.6.5 Artenschutz 10
B.6.6 Gewässerschutz 10
B.6.7 Denkmalschutz 10
B.6.8 Immissionsschutz 10
B.6.9 Landwirtschaft 10
B.6.10 Wald und Waldabstandsflächen 10
B.6.11 Altlasten 11

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen 11

B.8. Maßnahmenkonzeption 11

B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 11
B.8.2 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 11
B.8.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 11
B.8.2.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 11
B.8.3 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie 11

B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen 12

B.9.1 Maß der baulichen Nutzung 12
B.9.2 Nebenanlagen 12
B.9.3 Bauweise 12
B.9.4 Stellung der baulichen Anlagen 12
B.9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 12
B.9.6 Zahl der Wohnungen 13
B.9.7 Grünflächen (private und öffentliche) 13
B.9.8 Leitungsrechte 13
B.9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
B.9.10 Pflanzgebote 13
B.9.11 Pflanzbindungen 13

B.10. Örtliche Bauvorschriften 13

B.10.1 Äußere Gestaltung 13

B.10.2 Zwerchbauten 14
B.10.3 Einfriedungen, Stützmauern 14
B.10.4 Aufschüttungen und Abgrabungen 14
B.10.5 Stellplätze 14
B.10.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen 14

B.11. Verkehr 14

B.12. Technische Infrastruktur 14

B.13. Bodenordnende Maßnahmen 15

TEXTTEIL 16

P Planungsrechtliche Festsetzungen 16

O Örtliche Bauvorschriften 19

H Hinweise und Empfehlungen 21

VERFAHRENSVERMERKE 23

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
Bild 4: Biotopverbund, unmaßstäblich 9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 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
- 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

Der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan „Unmußberg“ trat 1962 in Kraft. Er sieht mehrere Einzelbaufelder zwischen Panoramastraße und Schaalhofstraße vor. Auch für das bisher unbebaute Flurstück 401/1 ist mittig des Grundstückes ein Einzelbaufenster dargestellt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines einzelnen Wohnhauses auf diesem Flurstück 401/1, an der Hang aufwärts, nördlich gelegenen Schaalhofstraße, geschaffen werden. Hierfür soll das vorhandene Baufeld Richtung Norden verschoben 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

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Unmußberg“ vorhandene Baumöglichkeit auf dem Flurstück 401/1 soll durch Verschiebung des Baufensters nach Norden an die Schaalhofstraße verlegt werden. Hierdurch ist es möglich den Neubau entsprechend den östlich und westlich gelegenen, bereits vorhandenen Gebäuden, direkt an der Schallhofstraße zu errichten und von dieser zu erschließen.

Die beiden rechtsgültigen, nördlich gelegenen Bebauungspläne „Schaalhofstraße“ und „Schaalhofstraße, 1. Änderung“, welche die Straßenfläche der Schaalhofstraße in diesem Bereich rechtsverbindlich überplanen, weisen südlich der Schaalhofstraße einen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen aus. Dieser soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ebenfalls in Teilbereichen überplant werden. Zur Sicherung späterer Erschließungsabsichten der Gemeinde soll jedoch eine Grundstücksbreite von insgesamt 7,80 m bei der Gemeinde verbleiben. So soll eine ausreichend breite Straßenfläche und Flächen für einen möglicherweise späteren Gehweg der Gemeinde für die Zukunft zur Verfügung stehen.

Diese Breite ist auch insbesondere angesichts der in diesem Bereich von Norden kommenden, auf die Schaalhofstraße im spitzen Winkel einmündenden, Elsenbergstraße wichtig um so dauerhaft ausreichende Kurvenradien für zukünftige Planungsabsichten de Gemeinde sicher zu stellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft nur das Flurstück 401/1 und eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstückes 388 der Gemeinde.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,18 ha.

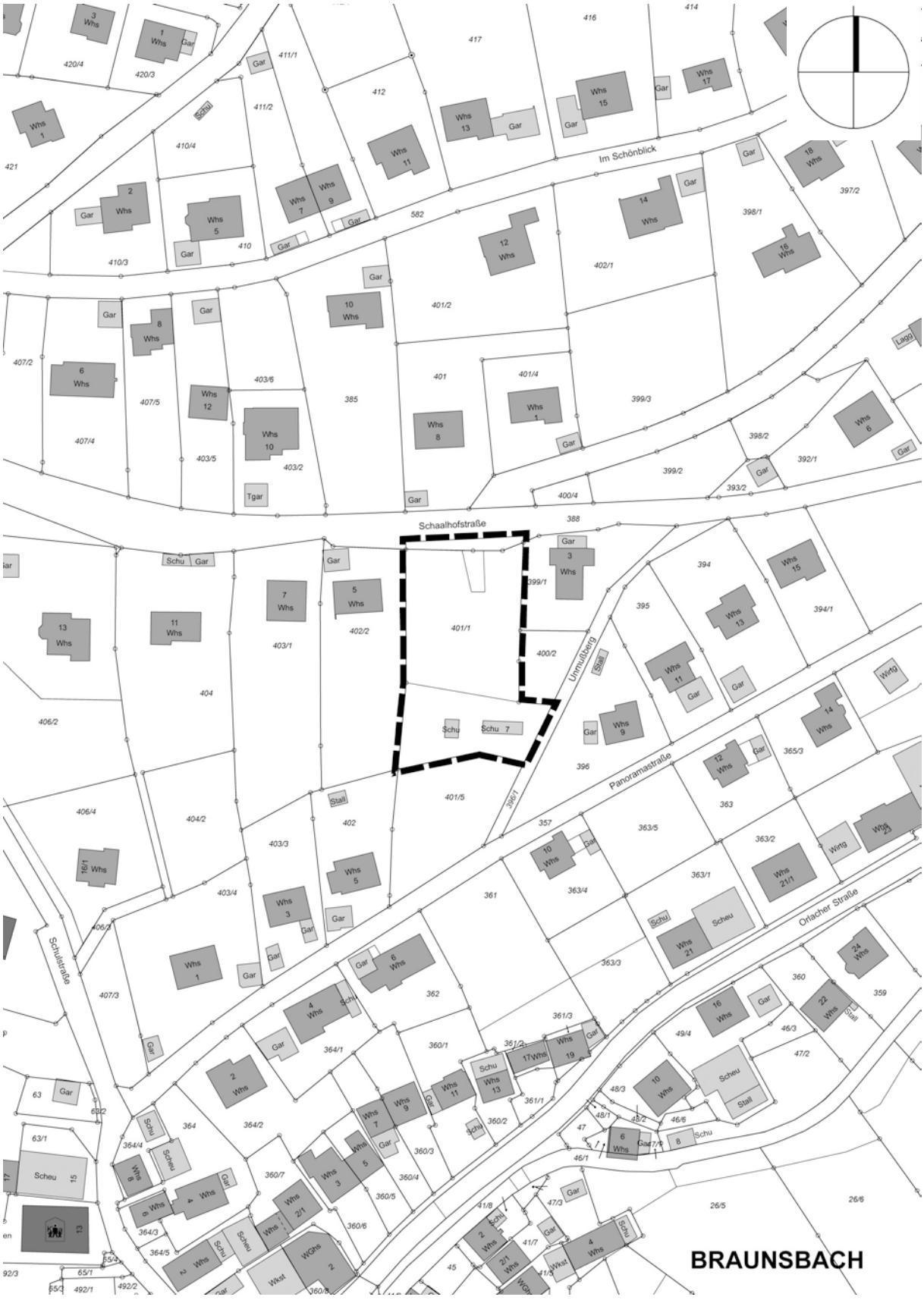


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 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.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 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.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne werden in Teilbereichen überplant:

- „Unmußberg“, genehmigt 18.05.1962
- „Schaalhofstraße“, in Kraft getreten am 24.05.1966
- „Schaalhofstraße, 1. Änderung und Erweiterung“, genehmigt 24.05.1966



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



Bild 3: Luftbild, 1:1.500

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 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.6.2 Biotopschutz

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

B.6.3 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 südliche Teil des Geltungsbereiches liegt in der Kernfläche des Biotopverbundes für mittlere Standorte. Diese Kernfläche zieht sich Richtung Nordwesten und verbindet sich mit Flächen des Biotopverbundes trockener Standorte die an den Hängen des Kochertales liegen.

Prognose
Der Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich bebaut. Der Bereich der in der Kernfläche liegt ist sehr steil und wird als Grünfläche bestehen bleiben. Die Kernfläche wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

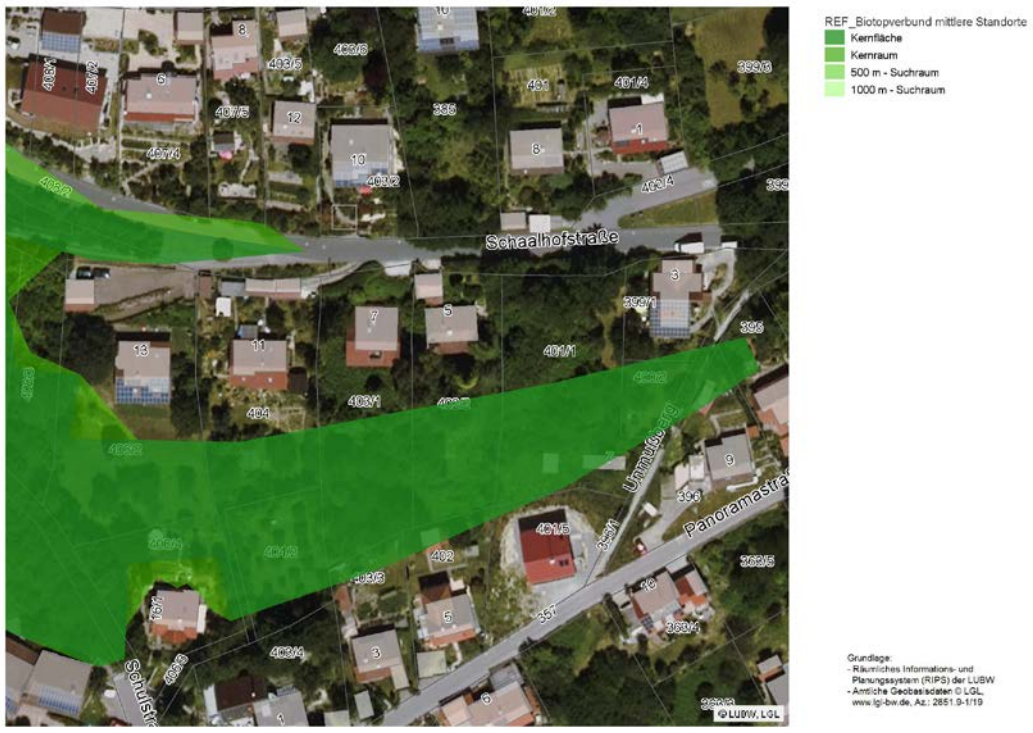


Bild 4: Biotopverbund, unmaßstäblich

B.6.4 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.6.5 Artenschutz

Nach einer Ortsbegehung am 06.08.2020 sind im Geltungsbereich keine geschützten Arten zu erwarten. Der Bereich der mit einem Einfamilienhaus bebaut werden soll liegt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Große Gehölze die in diesem Bereich standen sind bereits gerodet. Der Hang ist sehr steil und als Brachfläche mit einjährigen Gehölzen bestanden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Erlendickicht mit jungen Bäumen. Das Dickicht kann Vögeln einen Unterschlupf bieten und für die Nahrungssuche interessant sein. Nester oder Höhlungen sind in den jungen Erlen nicht vorhanden.
Die vorhandenen Habitatstrukturen bieten somit keinen Lebensraum für seltene Tier und Pflanzenarten.

B.6.6 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.6.7 Denkmalschutz

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

B.6.8 Immissionsschutz

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

B.6.9 Landwirtschaft

Durch die vorliegende Änderung sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.

B.6.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.11 Altlasten

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

B.7. 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.8. Maßnahmenkonzeption

B.8.1 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.8.2 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

B.8.2.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.8.3 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.9. 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.

B.9.1 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versieglung 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 Baunutzugsverordnung 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.9.2 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m^3 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.9.3 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.9.4 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.9.5 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.9.6 Zahl der Wohnungen

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

B.9.7 Grünflächen (private und öffentliche)

Private und öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt.

B.9.8 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.9.9 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 unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

B.9.10 Pflanzgebote

Es werden keine Pflanzgebote festgesetzt.

B.9.11 Pflanzbindungen

Es werden keine Pflanzbindungen festgesetzt.

B.10. 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.10.1 Äußere Gestaltung

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

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

B.10.2 Zwerchbauten

Aus gestalterischen Gründen werden Zwerchbauten nur bergseits zugelassen um die talseits großen Außenwandhöhen nicht weiter zu überhöhen.

B.10.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt.
Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sind generell unzulässig.

B.10.4 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.10.5 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.10.6 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.11. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.12. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht erforderlich.

Braunsbach, im November 2020

Harsch
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Unmußberg, 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.

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 306,00 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 298,5 müNN 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^3 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 20,0 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 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.9 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.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Unmußberg, 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.

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 talseitig nicht zulässig.

Bergseits sind Zwerchbauten 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 Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, 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 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	11.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	04.12.2020
Auslegungsbeschluss		am	11.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	04.12.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14.12.2020	bis	21.01.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	17.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	12.03.2021

AUFGESTELLT

Braunsbach,
den 11.11.2020

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 Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Braunsbach,
den 17.02.2021

.....
Harsch
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 11.11.2020