
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. Regionalplanung	7
B.5. Kommunale Planungsebene	7
B.5.1 Flächennutzungsplan	7
B.5.2 Landschaftsplan	7
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.6.1 Schutzgebiete	9
B.6.2 Biotopschutz	9
B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.6.4 Artenschutz	9
B.6.4.1 Rechtliche Grundlagen	9
B.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen	10
B.6.5 Gewässerschutz	10
B.6.6 Denkmalschutz	11
B.6.7 Immissionsschutz	11
B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.6.9 Altlasten	12
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.8. Maßnahmenkonzeption	12
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	13
B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.9.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.9.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.9.3 Nebenanlagen	14
B.9.4 Bauweise	14
B.9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.9.6 Zahl der Wohnungen	14
B.9.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	14
B.9.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
B.9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.10. Örtliche Bauvorschriften	15
B.10.1 Äußere Gestaltung	15
B.10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.10.3 Dachaufbauten und Zwischbauten	15

B.10.4	Einfriedungen, Stützmauern	15
B.10.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.10.6	Stellplätze	16
B.11.	Verkehr	16
B.12.	Technische Infrastruktur	16
B.13.	Bodenordnende Maßnahmen	16
	TEXTTEIL	17
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
O	Örtliche Bauvorschriften	19
H	Hinweise und Empfehlungen	21
	VERFAHRENSVERMERKE	25
	ANHANG	
	Anhang 1: Externe Kompensation	

BEBAUUNGSPLAN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	6
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Mainhardt, 2. Fortschreibung", 1:10.000	8
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 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

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

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der Gemeinde Mainhardt ist es, Innenbereichsflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit den Außenbereich zu schonen. Die Nachfrage nach Bauflächen ist besonders für eine Wohnnutzung sehr groß. Daher hat es die Gemeinde begrüßt, dass der Eigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches selbst ein Interesse hat, diese einer Wohnbaunutzung zuzuführen.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden. Aufgrund der Größe und Lage der Innenbereichsfläche hat die Untere Baurechtsbehörde in Vorbesprechungen die Erstellung eines Bebauungsplanes angeregt, um diesen Bereich städtebaulich zu ordnen. Diese Anregung hat die Gemeinde aufgenommen und sich ein Gesamtkonzept vorlegen lassen. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll jedoch erst ein Teil umgesetzt werden, der aber eine spätere weitere Umsetzung berücksichtigt.

Da es sich 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

Als Grundlage für diesen Bebauungsplan wird ein Entwurf des Architekturbüros Schoch (Mainhardt) zu Grunde gelegt. Dieser ist mit dem Flächeneigentümer und der Gemeinde abgestimmt. Der Bebauungsplan setzt diesen Entwurf in einen Rechtsplan (verbindlicher Bauleitplan) um.

Durch die Verlängerung des bestehenden Hanfweges von Norden wird das Gebiet erschlossen. Das Ende wird durch einen kleinen Wendebereich markiert, von wo aus kleinere Wohnwege abzweigen, so dass im Endausbau insgesamt neun Bauplätze erschlossen werden können. Der erste Bauabschnitt umfasst mit einer Baureihe entlang der bestehen Siedlung vier Bauplätze.

Im Vorfeld wurden verschiedene Überlegungen angestellt, wie mit den Gehölzen auf der Innenbereichsfläche umgegangen werden sollte. Dies war auch mit der Grund, weshalb man sich für zwei Bauabschnitte entschieden hat, damit eine Entwicklung des Gebietes von Norden nach Süden erfolgt und der Grünbereich nur im aktuell notwendigen Umfang umgenutzt wird.

Von dem verlängerten Wohnweg vom Hanfweg ist ein Fußweg zur Rottalstraße vorgesehen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,4 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,34 ha	85,0 %
- überbaubare Flächen	0,22 ha	55,0 %
- nicht überbaubare Flächen	0,12 ha	30,0 %
• Verkehrsflächen	0,06 ha	15,0 %

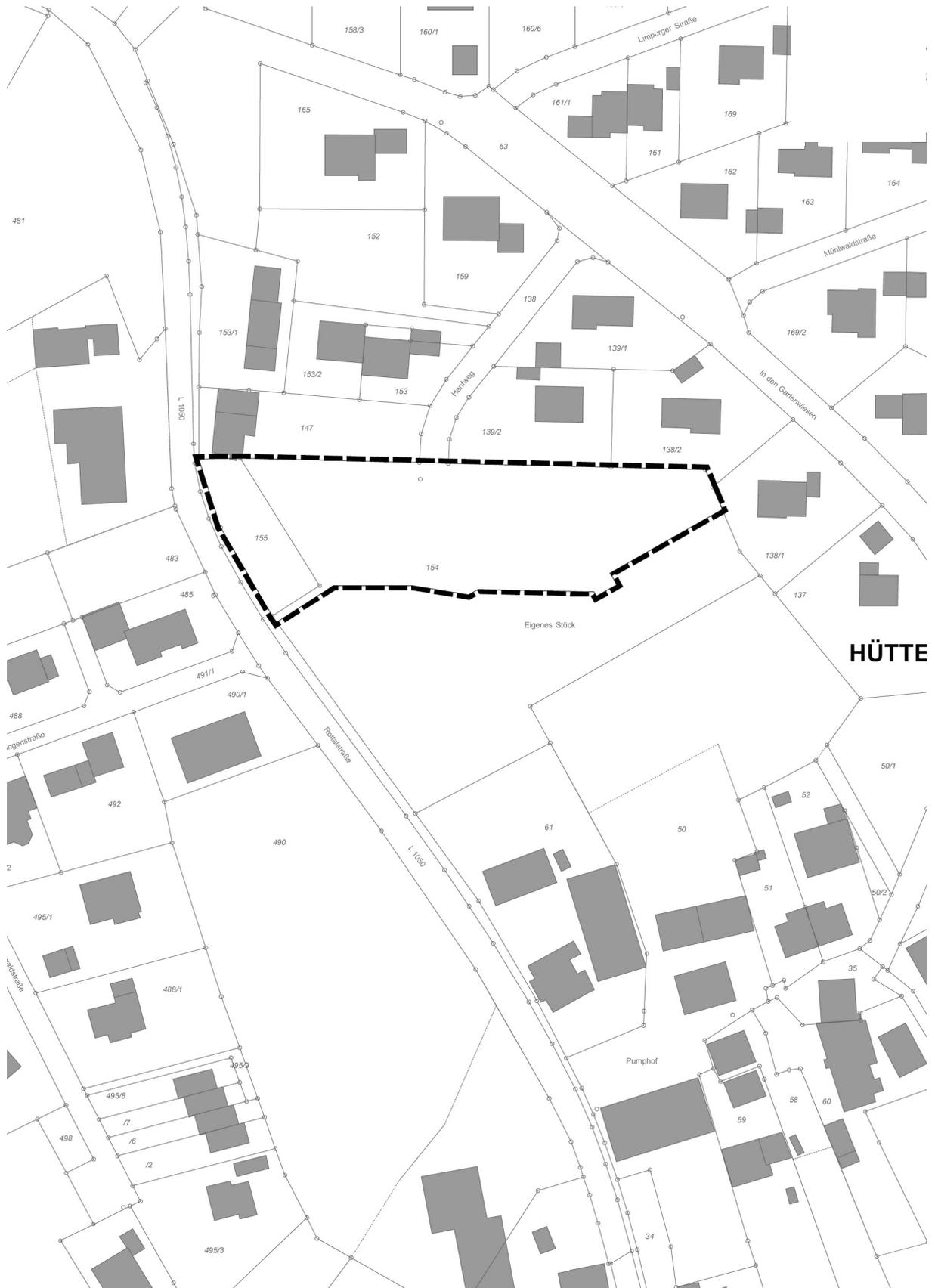


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Raumordnerische Belange sind nicht betroffen.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Mainhardt, 2. Fortschreibung“ ist der Bereich als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot. Im Zuge der nächsten Fortschreibung kann die Plandarstellung berichtigt und als Wohnbaufläche dargestellt werden.

B.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Mainhardt wurde im August 2004 das letzte mal geändert und stammt von Helmut Aichele aus Waldenburg.

Im Landschaftsplan ist das Gebiet als „gemischte Baufläche“ für die bauliche Nutzung verzeichnet. Zudem verläuft durch das Gebiet das „geplante Einzugsgebiet Trinkwasserspeicher Weilandweiler“. Entlang der angrenzenden Hauptstraße verläuft ein „markierter örtlicher Wanderweg“. Weitere Aussagen trifft der Landschaftsplan nicht.

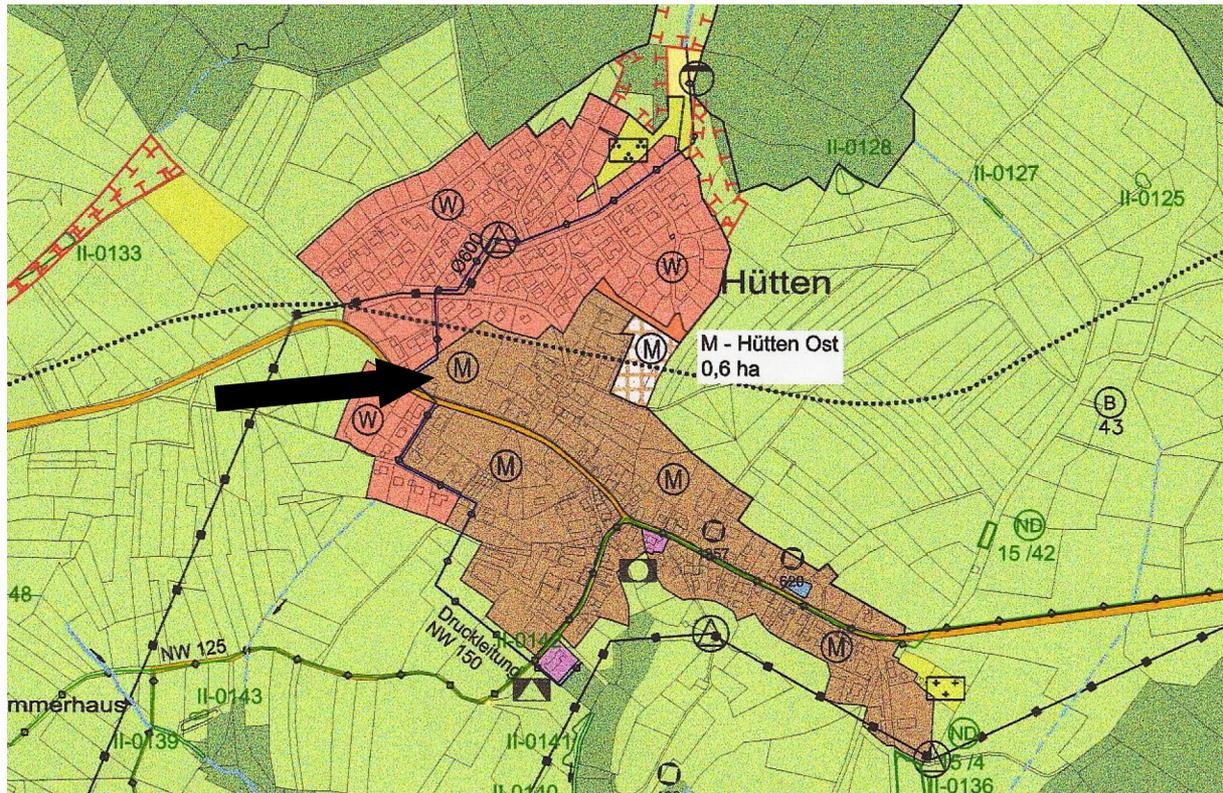


Bild 2: Flächennutzungsplan "Mainhardt, 2. Fortschreibung", 1:10.000

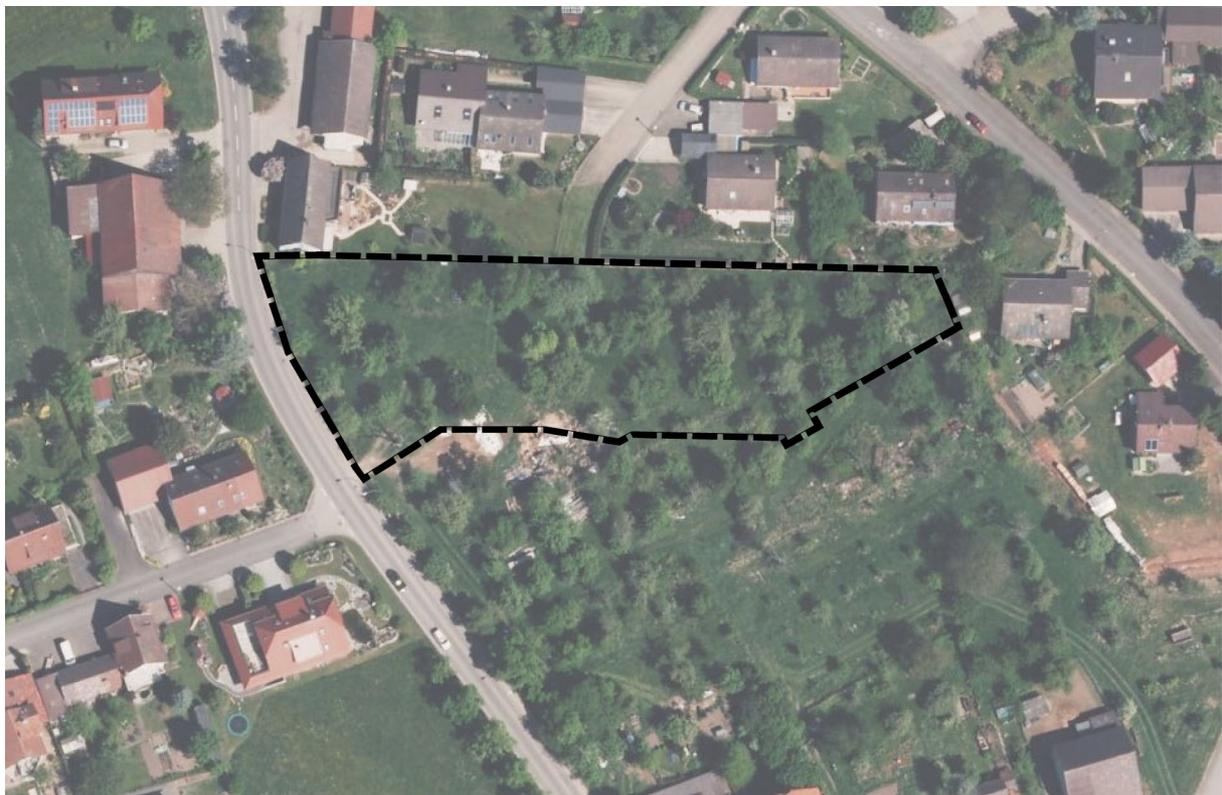


Bild 3: Luftbild, 1:1.500

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

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

B.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 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.6.4 Artenschutz

B.6.4.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zu-

griffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

B.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen

Anhand der Biotopausstattung (der gesamte Geltungsbereich besteht aus einer Streuobstwiese) konnte ein Vorhandensein von streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde deshalb gemeinsam durch den Naturschutzbeauftragten und die Kreisplanung im Sinne eines Worst-Case-Szenarios begutachtet.

Dabei konnten insgesamt 4 Höhlungen in Bäumen ausgemacht werden, die als potenzieller Brutplatz für Vögel in Frage kommen. Zudem konnte ein freies Nest ausgemacht werden, das vermutlich einer Elster gehört. Des Weiteren wurde die Fläche als geeignet für Insekten bewertet. Für Fledermäuse bieten die Höhlungen keine geeigneten Quartiere. Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten konnten nicht festgestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Fettwiese sowie dem Fehlen standörtlicher Besonderheiten kann das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

In Absprache mit der Naturschutzbehörde sind die 4 wegfallenden Baumhöhlungen insgesamt 6 Nistkästen auf der verbleibenden Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches anzubringen. Dabei sollen je 2 Nistkästen ein Einflugloch von 26 mm, von 32 mm und von 45 mm aufweisen, um verschiedenen Vögeln mit unterschiedlichen Habitatansprüchen eine Nistmöglichkeit zu bieten. Des Weiteren soll ein Insektenhotel installiert werden. Da die Elstern meist mehrere Nester bauen und nach der Roten Liste in Baden-Württemberg sowie in Deutschland als ungefährdet eingestuft sind, kann hier von günstigen Habitatbedingungen im Umfeld ausgegangen werden. Ausgleichsmaßnahmen für diese Art werden demnach nicht notwendig.

Um nicht gegen den Tötungstatbestand zu verstoßen wird zudem der Zeitraum von Gehölzrodungen auf das Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) begrenzt.

Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Kapitel B.8.3 „Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften“.

B.6.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

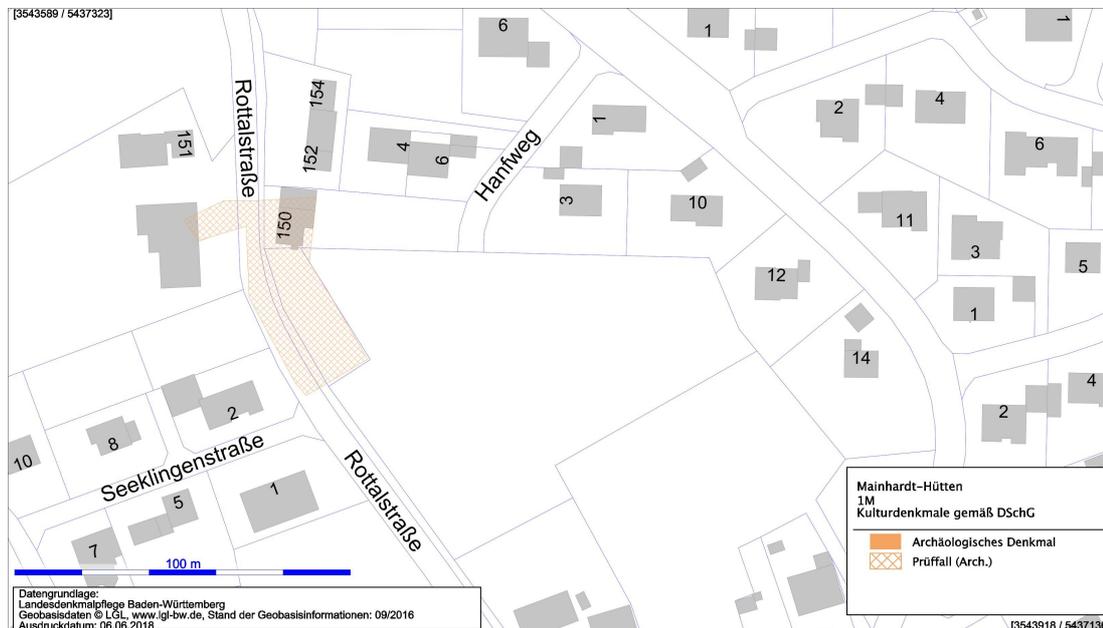
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

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

B.6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an der Rottalstraße belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt. Der historische Siedlungskern Hütten ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall 1M) ausgewiesen.



Hütten wird im Jahr 1248 erstmals erwähnt. Im Zuge notwendiger Bodeneingriffe innerhalb und in der Umgebung von historischen Siedlungsarealen sind daher archäologisch relevante Befunde und Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Siedlungslage und Ausprägung lassen allerdings erkennen, dass es sich hier gegebenenfalls um Relikte des frühneuzeitlichen Siedlungsausbau handeln kann.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 und § 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen, die auch im Wortlaut in Baugenehmigung(en) übernommen werden sollen.

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 unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) 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.

B.6.7 Immissionsschutz

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

B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.9 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:

- Pro Bauplatz ist ein Baum als Hochstamm zu pflanzen. Alternativ kann auch einer der bestehenden Bäume erhalten werden.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sollte nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden, gemittelten Verkehrsfläche liegen.

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen auch nicht erforderlich.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

B.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Als CEF-Maßnahmen sind insgesamt 6 Nistkästen für Vögel sowie ein Insektenhotel zu installieren. Sie sind bis spätestens Ende Februar des Jahres anzubringen, in dem die Bäume auf der Eingriffsfläche gefällt werden und müssen dauerhaft erhalten und ggf. ersetzt werden. Die Maßnahmen sind im Anhang 1 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1, 3 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.9.2 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. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Aufgrund der Umgebungsbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximalen Außenwandhöhe (AH) von 5,00 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,50 m in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe (AH) bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe (FH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

B.9.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

B.9.4 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.9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwar zulässig, jedoch müssen sie aus städtebaulichen Gründen zur Straßengrenzungsline mindestens 3,0 m Abstand einhalten.

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 vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.9.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über die Rottalstraße ist unzulässig.

B.9.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

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

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. Als Minimierungsmaßnahme ist zudem je Bauplatz ein Baum als Hochstamm zu pflanzen oder einer der bestehenden Bäume zu erhalten.

B.10. Örtliche Bauvorschriften

B.10.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden aufgrund der innerörtlichen Lage und der gewachsenen Umgebung gewisse Vorgaben gemacht. Zulässig sind gleichseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.10.3 Dachaufbauten und Zwischbauten

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

B.10.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

B.10.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.10.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.11. Verkehr

Die Erschließung des kleinen innerörtlichen Baugebietes erfolgt über den vorhandenen Hanfweg.

B.12. Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, und Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Systeme über den Hanfweg.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Planaufstellung nicht notwendig.

Mainhardt, im Juli 2018

Komor
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Am Hanfweg**“ 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,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung auf II festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein ist die Außenwandhöhe mit 5,0 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,5 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf). Eine Abweichung bis maximal 0,5 m ist zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

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 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die Rottalstraße ist unzulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzrodungen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Zudem ist pro Bauplatz ein Baum als Hochstamm zu pflanzen oder einer der bestehenden Bäume zu erhalten.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Hanfweg“ 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)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

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.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Innerhalb des Planbereichs sind an der Rottalstraße Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt. Der historische Siedlungskern Hütten ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall 1M) ausgewiesen.

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 unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) 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.

Ausdrücklich wird auf die Einhaltung der Regelungen gemäß der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen, die auch im Wortlaut in Baugenehmigung(en) übernommen werden sollen.

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.

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.

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.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	21.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	11.05.2018
Auslegungsbeschluss	am	21.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.05.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 22.05	bis 22.06.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

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.

Mainhardt,
den 21.03.2018

Mainhardt,
den

gez.
Komor
(Bürgermeister)

.....
Komor
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.07.2018