

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
(gemäß des Verfahrens nach § 13a BauGB)**

“Quartier Schönblick, 1. Änderung”

**Gemarkung Mainhardt
Gemeinde Mainhardt
Landkreis Schwäbisch Hall**

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017.
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und über die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung** 1990 - (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

Hinweis:

Die Änderungen des Bebauungsplans „Quartier Schönblick“ vom 17.11.2017 werden in der jetzigen Fassung des Bebauungsplans „Quartier Schönblick, 1. Änderung“ vom 27.02.2019 (Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss) blau hervorgehoben. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf den Bereich des WA 1. Aus der Auslegung gingen keine weiteren Anregungen oder Änderungen hervor.

Hinweis:

Aufgrund der geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets innerhalb des bestehenden Ortskerns wird die Auslegungsfrist von einem Monat als ausreichend beurteilt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt daher jeweils auf die Dauer eines Monats.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen

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

b) ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

c) nicht zulässige von ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone für oberirdische Gebäude. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf von erdüberdeckten Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Versickerungsfähige Beläge sind nicht zur GRZ anzurechnen.

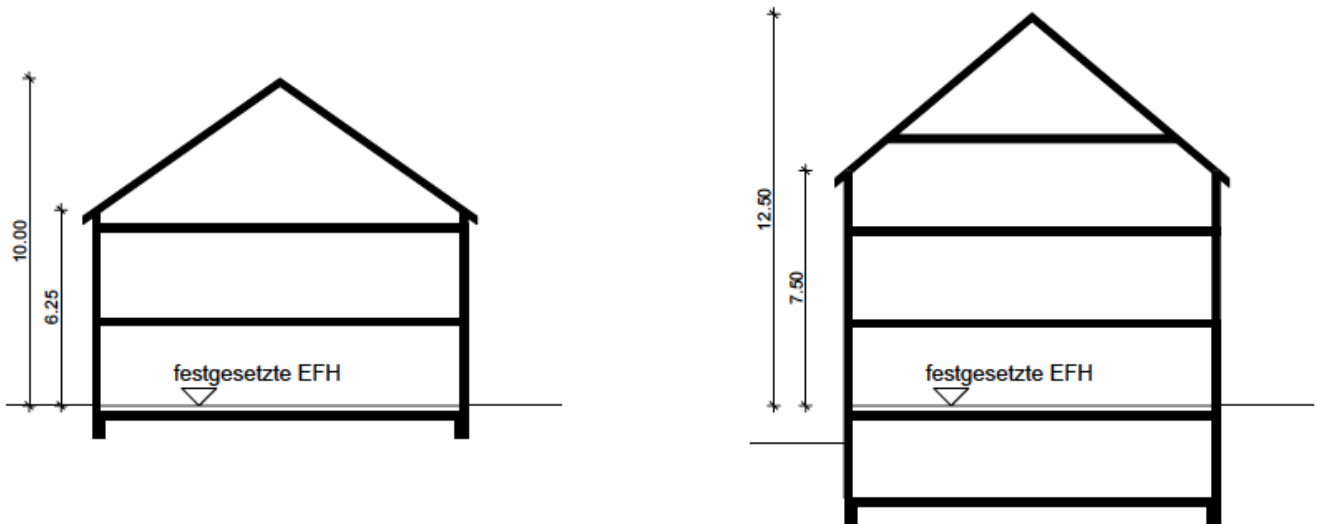
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt durch maximale Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur größten Dachhöhe. Als Traufhöhe gilt das Maß der im Bauantrag festgelegten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Im Bereich des WA 1 gilt:

Zwerggiebel sind von der Traufhöhenbeschränkung ausgenommen.

Systemschnitt:



2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird als zweigeschossig entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Im Bereich des WA 1 wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB; § 18 BauNVO)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt.

Von der festgesetzten EFH kann max. 0,5 m abgewichen werden, sofern die max. Firsthöhe nicht überschritten wird.

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

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) für oberirdische Hauptgebäude.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Hauptfirstrichtungen parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf jedoch die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 wird keine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen festgesetzt.

Im WA 2 ist die zulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

9. Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen, Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

Garagen: 5m

Offene Garagen: 2m

Stellplätze: direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche

Sind Garagen und offene Garagen längs zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von 1m zu dieser einzuhalten. Dachüberstände dürfen nicht in die öffentliche Fläche hineinragen. Dachüberstände müssen gegenüber der Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Alle befestigten öffentlichen und privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Bituminöse Beläge, z.B. Beton, Asphalt sind unzulässig.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den einschlägigen Vorgaben und Richtlinien mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

Die Zufahrtsstraße zum Wohngebiet WA 2 wird als öffentliche Straßenfläche festgesetzt.

11. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen dienen dem ruhenden Verkehr als öffentliche Stellplätze.

12. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

Die bestehende Umspannstation wird versetzt.
Das Flst. 32/3 wird gemäß Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannstation festgesetzt.

13. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen dienen gemäß Planeinschrieb als Abfallsammelstelle für Hausmüllbehälter der geplanten Gebäude.

14. Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Dachflächenwasser darf nur über eine Zisterne mit Retentionsvolumen abgeleitet werden. Der Einbau der Zisterne auf privatem Grundstück mit mind. 3 m³ / 5 m³ Rückhaltevolumen und Kleinmengendrossel

ist vorgeschrieben. Der Rückhalteraum muss nach dem Niederschlagsereignis über eine Kleinmengenabflussdrossel (max. 0,3 l/s / max. 0,5 l/s) vollständig selbst entleert werden. Der Drosselablauf und Überlauf muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hinweis: eine Systemskizze ist als Anlage beigefügt.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Für die Straßen- Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung (z.B. LED-Lampen) zu verwenden.

Die Tiefgaragendecke ist, sofern sie nicht als Terrassenfläche genutzt wird, in den nicht überbauten Bereichen extensiv zu begrünen.

16. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Pflanzgebot Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Flächen

Entlang der Straße „Schönblick“ ist nach jedem zweiten Stellplatz bzw. mindestens alle 15 m ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzgebot Sträucher auf öffentlichen und privaten Flächen

Im Bereich der Stellplätze und am Wendehammer sind auf den verbleibenden Pflanzinseln Kleinsträucher oder Kletterpflanzen als Unterpflanzung und Eingrünung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Sträucher sind der Pflanzliste 2 und 3 zu entnehmen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18918 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

17. Pflanzenliste

Pflanzenliste 1: kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platiphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle

Pflanzenliste 2: Sträucher (Kleingehölze)

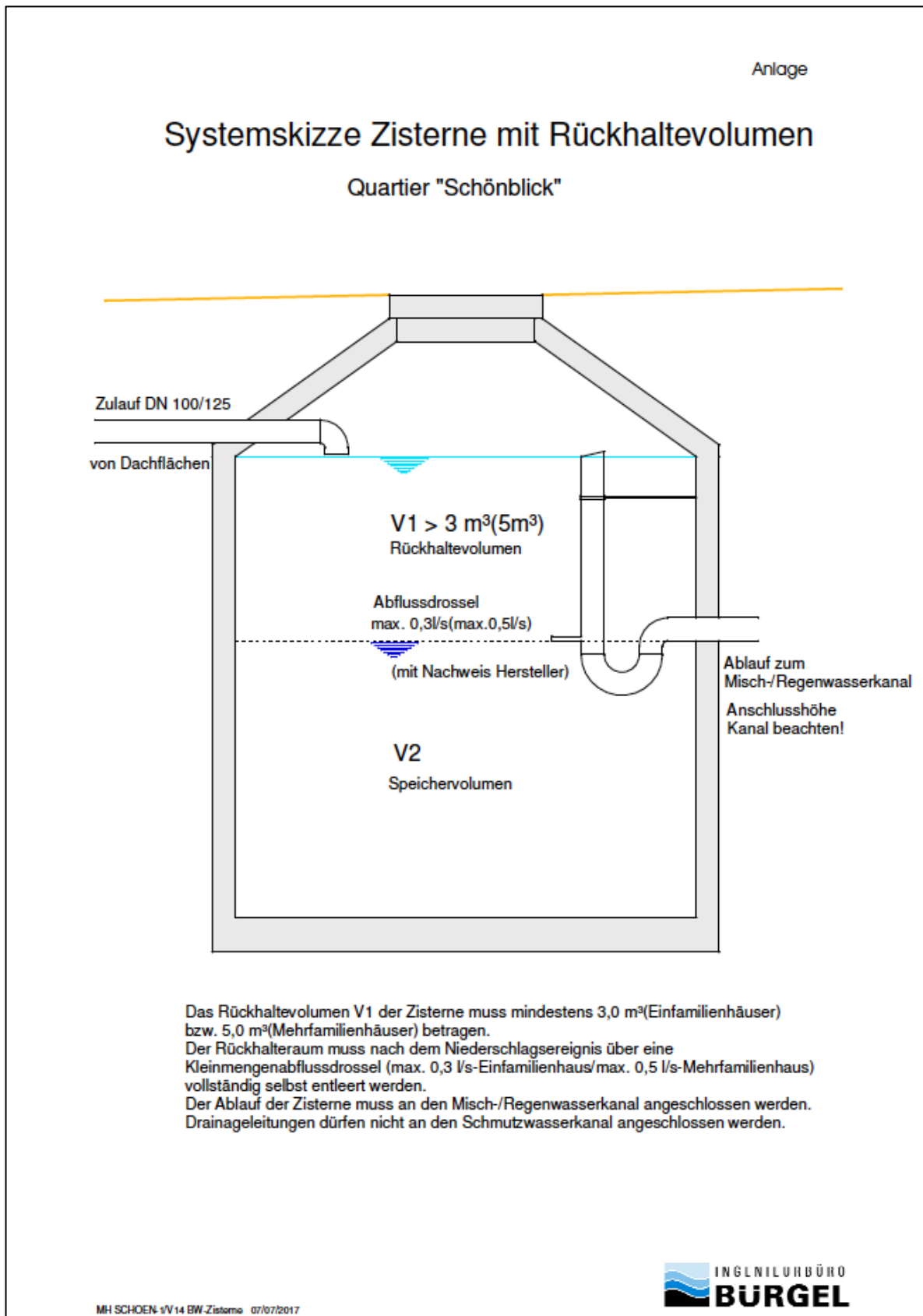
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzenliste 3: Kletterpflanzen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydranga petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

Anlage Retentionszisterne



II. Hinweise

A. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 278 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Hinweise für Bauplatz 7 (südlicher Plangebietsbereich)

Im Falle einer Überbauung des Bauplatzes 7 wird vom Landesamt für Denkmalpflege angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen anstehender Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die bisher un bebauten Flächen des Bauplatzes. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Funde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Referat 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Christian Bollacher
christian.bollacher@rps.bwl.de.

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall in Schwäbisch Hall, oder die Gemeinde Mainhardt unterrichtet werden.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Schwäbisch Hall, Untere Wasserrechtsbehörde, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das LRA Schwäbisch Hall, Untere Wasserrechtsbehörde, zu benachrichtigen.

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Schwäbisch Hall, Untere Wasserrechtsbehörde.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring- / Sohl drainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker- / Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

C. Erdaushub / Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterboden gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Nicht bebaubare Flächen sind durch geeignete Schutzvorkehrungen, wie z.B. Bauzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Zur technischen Verwendbarkeit von Bodenmaterial wird auf die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial verwiesen.

Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

D. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht

bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der DIN 1989 sind zu beachten.

Die Einrichtung von Brauchwassersystemen im Haushalt ist der Gemeinde Mainhardt zu melden.

Zusätzlich sind nach § 13 Absatz 4 der Trinkwasserverordnung vom 10.03.2016 die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

E. Regenwasserrückhalteinrichtungen

Für Planung und Bau von Regenwasserrückhalteinrichtungen sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Gemeinde Mainhardt einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 02.08.2013 (BGBl. I. S. 2977) nicht zulässig.

F. Baumstandorte bei unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

G. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Mastfundamenten, Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB)

H. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;

2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;

3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

III. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 15.05.2019

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Mainhardt, den XX.XX.2019

Bürgermeister Damian Komor

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans 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.

Siegel

Mainhardt, den XX.XX.2019

Bürgermeister Damian Komor

**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
(gemäß des Verfahrens nach § 13a BauGB)**

“Quartier Schönblick, 1. Änderung”

**Gemarkung Mainhardt
Gemeinde Mainhardt
Landkreis Schwäbisch Hall**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Quartier Schönblick“ liegen zugrunde:

Landesbauordnung(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GB. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

Hinweis:

Die Änderungen des Bebauungsplans „Quartier Schönblick“ vom 17.11.2017 werden in der jetzigen Fassung des Bebauungsplans „Quartier Schönblick, 1. Änderung“ (Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss) blau hervorgehoben. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf den Bereich des WA 1. Aus der Auslegung gingen keine weiteren Anregungen oder Änderungen hervor.

Aufgrund § 74 LBO und § 4 Abs. 1 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Mainhardt in öffentlicher Sitzung am 15.05.2019 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Schönblick, 1. Änderung.“ Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 27.02.2019, in dem die Grenzen schwarz gestrichelt eingetragen sind, maßgebend. Dieser Abgrenzungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs.1 LBO

2.1 Dachformen / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer und versetzte Satteldächer zulässig, Dachneigung von 35° bis 48°.

2.1.2 Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den unter 2.1.1 angegebenen Dachformen zulässig. Flachdächer bei Garagen oder offenen Garagen sind zulässig, eine Begrünung wird empfohlen.

2.2 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rote bis rotbraune sowie grau bis anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Glänzende und reflektierende Materialien, sowie unbeschichtete Metalldächer sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Ist die Dachfläche größtenteils (mindestens dreiviertel der Fläche) mit Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen eingedeckt, sind für die verbleibenden untergeordneten Flächen auch Metalleindeckungen zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für den Bereich des WA 1 gilt:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte ~~und Zwerchgiebel~~ sind zusammengerechnet bis zu 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche zulässig. ~~Zwerchgiebel werden dazu nicht angerechnet und sind daher ohne Längenbeschränkung zulässig.~~

Für den Bereich des WA 2 gilt:

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche zulässig.

Für die Bereiche des WA 1 und WA 2 gelten:

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

2.4 Materialien und Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Materialien und Farbgebung von Fassaden sind so zu wählen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

Hecken, Höhe max. 1,5 m,

Rankgerüste in Metall mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,5 m

Sockel oder Natursteinmauern bis 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Gegenüber der Verkehrsfläche ist mit Hecken, Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

2.6 Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr.3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.)

Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im WA 1 sind auf dem Baugrundstück
bei 2-Zimmer-Wohnungen 1 Stellplatz pro Wohnung,
bei 3-Zimmer-Wohnungen 2 Stellplätze pro Wohnung und
bei 4- und mehr Zimmer-Wohnungen 2 Stellplätze pro Wohnung
herzustellen.

Im WA 2 sind auf dem Baugrundstück bei einer Wohnung 2 Stellplätze,
bei 2 Wohnungen 3 Stellplätze herzustellen.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Gefangene Stellplätze werden nicht für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze angerechnet.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Böschungen sind landschaftsgerecht mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zu modellieren.

Stützmauern (Abfangungen) sind jeweils als Natursteinmauer, Trockenmauer oder Gabionenmauer aus regionalem Naturstein auszuführen.

Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 15.05.2019

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Mainhardt, den XX.XX.2019

Bürgermeister Damian Komor

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans 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.

Siegel

Mainhardt, den XX.XX.2019

Bürgermeister Damian Komor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom § 2 (1) BauGB	<u>27.02.2019</u>
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom § 2 (1) BauGB	<u>01.03.2019</u>
Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom § 3 (2) BauGB	<u>27.02.2019</u>
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	<u>01.03.2019</u>
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	<u>vom 11.03.2019 auf die Dauer eines Monats</u>
Benachrichtigung der Behörden vom § 4 (2) BauGB	<u>01.03.2019 bis 11.04.2019</u>
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vom § 1 (7) BauGB	<u>XX.XX.2019</u>
Dieser Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Mainhardt als Satzung beschlossen.	<u>XX.XX.2019</u>
Die örtlichen Bauvorschriften wurden am gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der Gemeinde Mainhardt als Satzung beschlossen	<u>XX.XX.2019</u>

Ausgefertigt: Mainhardt, den XX.XX.2019

Damian Komor, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am XX.XX.2019

Rechtsverbindlich am XX.XX:2019
§ 10 (3) BauGB

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Gefertigt: Öhringen, den 15.05.2019
KNORR & THIELE ARCHITEKTEN;
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr, Architekt