

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

“Quartier Schönblick”

**Gemarkung Mainhardt
Gemeinde Mainhardt
Landkreis Schwäbisch Hall**

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Mainhardt beabsichtigt, das derzeit brachliegende Areal der ehemaligen Gärtnerei in der Ortsmitte einer städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Die gemeindliche Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen ist in der Gemeinde sehr hoch, so dass dringend Bauflächen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Insbesondere stellt die innerörtliche Lage im Bereich der Ortsmitte mit fußläufiger Erreichbarkeit der infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen der Gemeinde einen hohen Anreiz dar und soll daher sowohl die Nachfrage junger Familien als auch älterer Personen bedienen, die somit im Ort bleiben oder dort sesshaft werden können.

Im Rahmen einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurden hierzu von mehreren Planungs- und Architekturbüros verschiedene städtebauliche Konzepte mit unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt und vorgestellt.

Um eine der innerörtlichen Lage angemessene städtebauliche Verdichtung des Gebiets zu erreichen, wurde in der Ausschreibung zur Mehrfachbeauftragung ausdrücklich gefordert, dass der gesamte Planbereich sowohl mit Ein- als auch mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen ist. Somit sollen die unterschiedlichen Wünsche der Bauwilligen bedient werden und der zentral gelegene innerörtliche Bereich optimal genutzt werden.

Die Flächen befinden sich innerhalb des bebauten Innenbereichs und wurden bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser wird nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der brachliegenden Grundstücksfläche der ehemaligen Gärtnerei handelt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit weicht er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

In diesem Fall kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Entwicklung

der Gemeinde nicht beeinträchtigt, da ein bisher brachliegendes Gelände einer geordneten Wohnnutzung zugeführt wird, die für den dringenden Bedarf an Wohnfläche für die Gemeinde notwendig ist.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Planerische Vorgaben

Bodendenkmal

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Bodendenkmal (altes römisches Kastell).

Zur Sicherstellung möglicher Bodendenkmalfunde wurden vom Landesdenkmalamt sowohl im Zuge der Rückbaumaßnahmen der Gärtnereieinrichtungen als auch auf dem frei geräumten Areal Untersuchungen durchgeführt. Diese haben keine archäologisch relevanten Befunde ergeben, so dass gegen eine Überplanung des Geländes von Seiten der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken mehr bestehen.

Aufgrund möglicher Bodeneinträge wurde das Gelände der ehemaligen Gärtnerei auf Altlasten geprüft. Ein Bodengutachten des Büros Ingenieur- und Umweltgeologie, Crailsheim wurde am 29.09.2015 erstellt, in dem der Oberboden bis in 0,60 m Tiefe untersucht wurde. Als abschließende Bemerkung wird im Gutachten ausgeführt:

„Die durchgeführte Übersichtsuntersuchung des Geländes der Gärtnerei Engel ergibt bezüglich des Kontaminationspfads Boden-Mensch keine Anhaltspunkte für eine weitere Untersuchung. Der Oberboden hält die Prüfwerte für Wohngebiete durchgängig ein. Pflanzenschutzmittel und Kohlenwasserstoffe wurden nicht nachgewiesen.

Bei den Freiflächen zeigt der Bearbeitungshorizont (0,3 m Tiefe) erhöhte Werte für Schwermetalle und PAK, die nach VwV-Boden relevant sind.“

Baugrundgutachten

Für das Baugebiet wurde von der Gemeinde Mainhardt kein Baugrundgutachten erstellt. Es wird daher empfohlen, dass die Grundstückseigentümer vor Baubeginn ein geologisches Gutachten für die jeweiligen Baugrundstücke erstellen lassen, welches Aussagen über die Bodenbeschaffenheit sowie zur Gründung und Abdichtung der Gebäude trifft.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Ein Artenschutzrechtliches Gutachten ist nicht erforderlich.

Die Freiflächen des Gärtnereigeländes sind eingeebnet und mit Oberboden bedeckt, auf dem kein Bewuchs stattfindet. Teilweise ist in Randbereichen Grasbewuchs vorhanden. Die Flächen sind daher als Lebensraum für geschützte Arten nicht geeignet und haben für geschützte Arten keine Bedeutung.

Das bestehende Wohngebäude im Süden sowie die gärtnerisch genutzten Freiflächen haben ebenfalls keine Bedeutung für geschützte Arten.

4. Beschreibung des Bestandes

4.1 Lage / Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortsbereichs von Mainhardt in der Ortsmitte.

Im Westen, Norden und Süden schließen sich bebaute Flächen an mit Wohnbebauung mit Gartengrundstücken.

Im Südwesten befinden sich Stellplätze an der Straße sowie ein unbebautes, mit Bäumen bewachsenes Grundstück.

Im Osten schließt sich eine Freifläche mit Gehölzbestand zum Plangebiet an, die als Wiese genutzt wird. Ebenso befindet sich hier ein öffentlicher Spielplatz. Im Südosten befindet sich die evangelische Kirche mit Vorplatz und Parkplätzen.

4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Der größte Teil des geplanten Baugebiets liegt derzeit brach. Auf dem Gelände befand sich eine Gärtnerei, deren Gebäude bereits abgebrochen wurden. Die Fläche ist daher ungenutzt und größtenteils mit eingeebneten Oberboden ohne Vegetation bedeckt.

Im Nordwesten befindet sich eine Umspannstation der Stadtwerke Schwäbisch Hall bzw. der EMW (Energieversorgung Mainhardt – Wüstenrot).

Im Süden befindet sich ein Wohnhaus mit Scheunenanbau und gärtnerisch genutzten Grünflächen.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst ca. 0,51 ha.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Das brachliegende Gelände der ehemaligen Gärtnerei in zentraler innerörtlicher Lage soll städtebaulich aufgewertet und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Aufgrund der attraktiven Lage innerhalb der Ortsmitte mit guter fußläufiger Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und der großen Nachfrage an Bauplätzen soll das Gebiet neben Einfamilienhäusern auch mit verdichteten Wohnformen bebaut werden.

Dazu sollen zwei Wohnquartiere ausgewiesen werden.

Der nördliche Plangebietsbereich (WA 2) soll mit vier Einfamilienhausgrundstücken bebaut werden, die sich um einen kleinen Quartiershof am Ende der Zufahrtsstraße gruppieren. Der verkehrsberuhigte Bereich kann von den Bewohnern als halböffentlicher und öffentlicher Bereich zum Treffen und Spielen genutzt werden.

Der südliche Plangebietsbereich (WA 1) soll mit drei Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohnungen bebaut werden. Diese können zentral barrierefrei erschlossen werden und eignen sich somit auch z.B. als Seniorenwohnungen für ältere Menschen. Mit dem südlichen Gebäude soll der Straßenraum an der

Kreuzung Baadgasse / Pfarrgasse / Schönblick gefasst werden. Damit wird auch die Blickbeziehung zur Kirche aufgeweitet und neu gestaltet.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im nördlichen Bereich (WA 2) werden durchgängige Baufenster festgesetzt, so dass auch Doppelhäuser möglich sind. Im südlichen Bereich (WA 1) wird ein großes Baufenster festgesetzt, welches auch das bestehende Wohnhaus Pfarrgasse 8 umfasst. Innerhalb des Baufensters können je nach Bedarf und Nachfrage mehrere Mehrfamilienhäuser für verschiedene Wohnansprüche errichtet werden.

Alle Gebäude im Plangebiet sollen als Satteldächer oder versetzte Satteldächer ausgeführt werden gemäß der umgebenden Bebauung. Es sind zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Firsthöhe orientiert sich an der bestehenden Firsthöhe des Wohnhauses Pfarrgasse 8. Für die Mehrfamilienhausbebauung kann eine zentrale Tiefgarage bzw. Einzelgaragen in den Gebäuden hergestellt werden. Des Weiteren sind Parkplätze entlang der Straße Schönblick vorgesehen. Die Stellplätze der Einfamilienhausbebauung befinden sich als Doppelgarage oder Carport auf den Grundstücken.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Bereich des WA 1 höher als im WA 2 festgesetzt. Damit wird im nördlichen Bereich des WA 1 eine möglichst ebenerdige Tiefgaragen- oder Garagenzufahrt ermöglicht, die im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht werden können.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen von der bestehenden Straße Schönblick erschlossen. Im Süden erfolgt die Erschließung über die bestehende Pfarrgasse.

Der nördliche Teil des Plangebiets (WA 2) erhält eine Zufahrtsstraße, die in einer Aufweitung innerhalb eines Wohnhofes endet. Diese erschließt die dort geplanten Einfamilienhäuser. Es besteht auf der Straße keine Wendemöglichkeit, so dass die Garagenzufahrten mitbenutzt werden müssen. Da hier auch kein Müllfahrzeug einfahren kann, wird an der Straße „Schönblick“ eine Müllsammelstelle eingerichtet. Die Zufahrtsstraße soll als *öffentliche (alternativ: private)* Zufahrt mit einer Breite von 4,0 m erstellt werden. Mit den Eigentümern wird vertraglich geregelt, dass die Gemeinde Mainhardt von der Räum- und Streupflicht entbunden ist.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser im Süden (WA 1) werden von den bestehenden Straßen Schönblick und Pfarrgasse erschlossen. Zur Erschließung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück kann von der Straße Schönblick aus eine private Zufahrt erfolgen. Diese kann als mögliche Tiefgaragenzufahrt oder als Zufahrt zu Garagen erfolgen.

Die Pfarrgasse soll im Kreuzungsbereich nach Norden hin aufgeweitet und ausgerundet werden. Damit wird eine übersichtlichere und bessere Abbiegesituation zur Straße Schönblick geschaffen. Im östlichen Bereich soll die Pfarrgasse ebenfalls aufgeweitet werden, um die Ecksituation zu Gebäude Pfarrgasse 6 aufzuweiten.

An der Straße Schönblick werden ca. 12 öffentliche Längsparkplätze vorgesehen.

Sowohl für den Bereich der Einfamilienhäuser als auch den Bereich der Mehrfamilienhäuser wird jeweils eine Müllsammelstelle an der Straße Schönblick eingerichtet, zu der die Hausmüllbehälter gesammelt zur Abholung gebracht werden können.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sind jedoch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die das Wohnen nicht stören, allgemein zulässig.

Als ausnahmsweise zulässig werden nach § 4 Abs. 3 BauGB sonstige nicht störende Gewerbebetriebe festgesetzt, um eine diesbezügliche Nutzung innerhalb der Gebäude in Einzelfällen zu ermöglichen.

Die übrigen nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen werden als nicht zulässig festgesetzt. Damit soll der überwiegende Wohncharakter auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung gesichert und beibehalten werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird als maximal zweigeschossig festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, und orientiert sich damit an der umliegenden bestehenden Wohngebietsbebauung.

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. Um durch die verdichtete Bauweise die erforderliche Anzahl von Stellplätzen pro Wohnung sicherzustellen, können die Stellplätze in Form einer Tiefgarage angelegt werden, die aufgrund der Bemessungen eine größere Grundfläche als die Wohngebäude benötigt.

Versickerungsfähige Beläge werden nicht zur GRZ angerechnet, da das anfallende Regenwasser dort versickern kann.

Für alle Gebäude werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Im WA 1 wird die Traufhöhe auf 7,50 m, die Firsthöhe auf 12,50 m begrenzt. Im WA 2 wird die Traufhöhe auf 6,25 m, die Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt. Damit orientieren sie sich an den Gebäudehöhen der angrenzenden Einfamilienhäuser sowie des Hauses Pfarrgasse 8.

Die First- und Traufhöhen werden bezüglich der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe errechnet, so dass die Gebäude sich harmonisch in die Topographie einfügen. Dabei darf von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe nicht mehr als 0,5 m abgewichen werden, sofern die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird.

7.3 Bauweise

Die geplante Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen. Innerhalb dieser können die Gebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen, dies gilt nur für oberirdische Gebäude. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt, ebenso sind Tiefgaragen von der Längenbeschränkung ausgenommen, da diese sich unterhalb der Erdoberfläche befinden und damit keine baulich sichtbaren Auswirkungen auf die Gebäudelänge haben.

7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuerichtungen sind entweder trauf- oder giebelständig (parallel oder quer) zu den Straßen und Zufahrten zu erstellen, um eine optimale Ausrichtung der Gebäude, sowie eine Fassung des Straßenraums zu gewähren. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Eine bauliche Verdichtung durch große Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau, die durch die Ausnutzung der durchgängigen Baufenster sonst möglich wäre, soll vermieden werden. Daher wird in dem mit WA 2 gekennzeichneten Baugebiet die maximale Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte und Grundstück beschränkt.

Im WA 1 wird keine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen festgesetzt, um unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen (z.B. Seniorenwohnungen).

7.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO), wie z. B. Gartenlauben, dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt gebaut werden. Die Höhe der Nebenanlagen darf jedoch die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

7.7 Stellplätze und Garagen

Tiefgaragen, Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen entsprechende Abstände eingehalten werden, um Rangiervorgänge im öffentlichen Raum zu minimieren.

Im Bereich der Straße Schönblick werden ca. 12 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

7.8 Versorgungsanlagen (Umspannstation)

Die bestehende Umspannstation der Stadtwerke Schwäbisch Hall wird auf das Flst 32/3 versetzt und erweitert.

Der neue Standort der Umspannstation auf dem Flst 32/3 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

Anmerkung: Siehe Textteil, ist noch mit den Stadtwerken abzustimmen.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung

Als **Dachform** werden Satteldächer und versetzte Satteldächer festgesetzt, in Anlehnung auf die umgebende und vorherrschende Bebauung der Ortsmitte. Eine mögliche Solar- und Photovoltaiknutzung ist damit gewährleistet. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 48° ausgeführt werden.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen erfolgen.

Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Um schädliche Auswaschungen zu vermeiden, sind Metalleindeckungen nur beschichtet zulässig.

Aus energetischen und ökologischen Gründen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig. Wird eine Dachfläche größtenteils (mind. 3/4 der Fläche) mit diesen Anlagen eingedeckt, sind für die übrigen untergeordneten Dachflächen auch Metalleindeckungen zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Angebaute **Garagen und Nebenanlagen** sind in Dachform, -neigung und -deckung den Hauptgebäuden anzupassen. Flachdächer sind zulässig, eine Begrünung wird empfohlen.

Es werden nur ortstypische **Materialien** zugelassen, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich in die natürliche Umgebung einfügen. Grelle und reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig.

8.2 Einfriedungen und Stützmauern

Die Einfriedungen und Stützmauern werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt. Dies betrifft die Höhe sowie die Materialwahl.

Das Lichtraumprofil darf nicht eingeschränkt werden, daher sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit Stützmauern und Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

8.3 Stellplätze

Aus ökologischen Gründen sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine o. ä. auszuführen.

Im WA 2 werden bei einer Wohnung sind 2 Stellplätze, bei 2 Wohnungen 3 Stellplätze vorgeschrieben.

Im WA 1 werden die erforderlichen Stellplätze je nach Wohnungsgröße gestaffelt (2-Zi-Wohnung 1 Stellplatz, 3-Zi-Wohnung 1,5 Stellplätze, 4 und mehr Zi-Wohnung 2 Stellplätze), da davon auszugehen ist, dass die Anzahl der Pkw-nutzenden Personen von der Größe der Wohnung abhängt.

Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und soll aus städtebaulichen Gründen ein Zuparken der Wohngebietsstraßen verhindern.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Neigung von 1:1,5 für Böschungen dient dazu, eine landschaftsgerechte Einbindung der Baugrundstücke in die umgebende Bebauung sicherzustellen und eine Überformung des Geländes zu vermeiden. Die Festsetzung von Trockenmauern oder Gabionenmauern erhöht die Strukturvielfalt für Kleinlebewesen. Die Trockenmauern sollen eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen und sich an die ortsüblichen Materialien und Bauweisen anlehnen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets „Quartier Schönblick“ erfolgt durch die Nutzung der bestehenden Leitungen und Kanäle der Straße Schönblick und der Pfarrgasse. Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Im Zuge der derzeit erfolgenden Ausbauarbeiten der Straße Schönblick werden die erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen entsprechend ausgebaut und hergestellt.

Die Stromversorgung kann über die bestehende Trafostation der Stadtwerke Schwäbisch Hall bzw. der EMW (Energieversorgung Mainhardt-Wüstenrot) erfolgen. Diese soll im Zuge der Erschließungsarbeiten erweitert und auf Flst 32/3 versetzt werden.

Das Plangebiet soll an das bestehende Mischsystem angeschlossen werden. Zur Entlastung des Kanalsystems und um den Wasserhaushalt zu schonen, ist pro Gebäude von den Grundstückseigentümern eine Retentionszisterne auf dem Grundstück einzubauen. Diese speichert das Wasser der Dachflächen und gibt es gedrosselt an den Mischwasserkanal ab. Das Rückhaltevolumen ist mit mindestens 3 m³ (für Einfamilienhäuser) und 5 m³ (für Mehrfamilienhäuser) und Kleinmengendrossel vorgeschrieben.

Die bisherige Trassenführung der Pfarrgasse soll im Kreuzungsbereich aufgeweitet und an der nördlichen Straßenkante ausgerundet werden. Ebenso soll die östliche Fahrbahnkante aufgeweitet werden. Die bestehenden Leitungen bleiben innerhalb der Straße.

10. Räumlicher Geltungsbereich

Gemeinde Mainhardt, Gemarkung Mainhardt: Flst.Nr. 32/3, Flst.Nr. 32/4, Flst.Nr. 307/6;
Teilstück von Flst.Nr. 3/3 und Flst.Nr. 307.

11. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,51 ha (5.094,50 m²).

12. Grünplanerische Festsetzungen

Entlang der Straße „Schönblick“ soll im Bereich der Stellplätze bzw. alle 15 m ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden zur Auflockerung des Straßenraumes und Schaffung eines angenehmen Straßenklimas.

Im Bereich der Stellplätze und der Aufweitung der Zufahrtstraße im WA 2 sollen auf verbleibenden Pflanzinseln oder Restflächen Kleinsträucher oder Kletterpflanzen als Unterpflanzung und Eingrünung der Stellplätze und Straßenbereiche gepflanzt werden.

Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten zu verwenden.

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

13. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft, Kultur- und Sachgütern sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden.

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 26.07.2017

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Mainhardt, den

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

Bürgermeister Damian Komor