

Gemeinde Mainhardt

Bebauungsplan



Gemeinde Mainhardt

Bebauungsplan „Quartier Schönblick“

KNORR & THIELE
ARCHITEKTEN

Gemeinde Mainhardt

Bebauungsplan



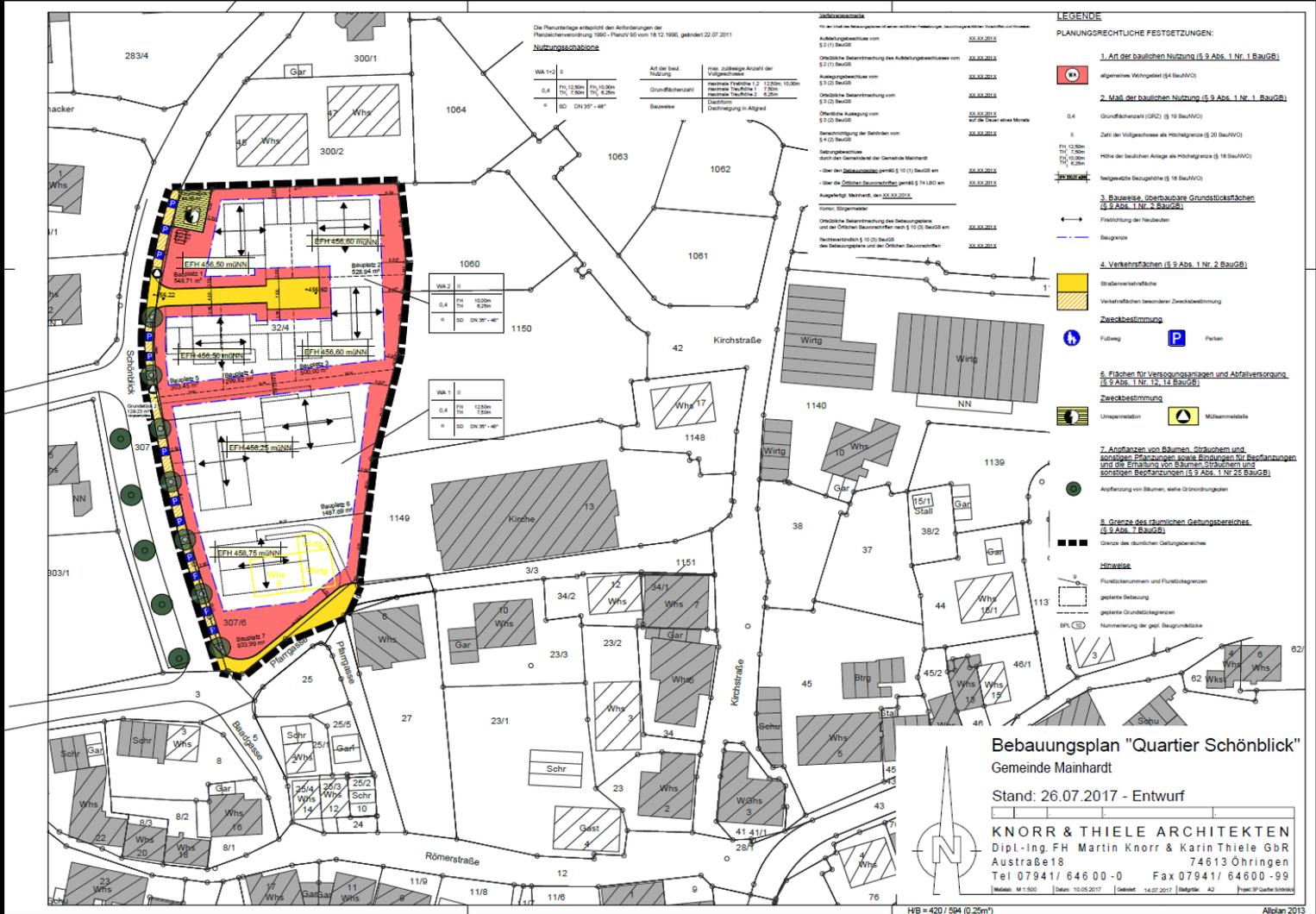
Aktuelles Luftbild des Bearbeitungsgebietes

KNORR & THIELE
ARCHITEKTEN

Bebauungsplan



Gemeinde Mainhardt
Bebauungsplan



KNORR & THIELE
 ARCHITEKTEN

Bebauungsplan „Quartier Schönblick“

Gemeinde Mainhardt

Bebauungsplan



Bebauungsplan „Quartier Schönblick“

Gemeinde Mainhardt

Bebauungsplan

Planungsrechtliche Festsetzungen

KNORR & THIELE
ARCHITEKTEN

Nutzungsschablone:

WA 1	II	
0,4	FH TH	12,50m 7,50m
0	SD	DN 35° - 48°

Grundzüge der Planung:

- Allgemeines Wohngebiet (MFH)
- maximal II Vollgeschosse
- Geneigte Dächer:
 - Traufhöhe 7,50 m
 - Firsthöhe 12,50 m
- 2-Zi-Whg. je 1 Stellplatz
- 3-Zi-Whg. je 1,5 Stellplätze
- 4-Zi-Whg. und mehr je 2 Stellplätze

Nutzungsschablone:

WA 2	II	
0,4	FH TH	10,00m 6,25m
0	SD	DN 35° - 48°

Grundzüge der Planung:

- Allgemeines Wohngebiet (EFH)
- maximal II Vollgeschosse
- Geneigte Dächer:
Traufhöhe 6,25 m
Firsthöhe 10,00 m
- eine Wohnung 2 Stellplätze
- zwei Wohnungen 3 Stellplätze

Gemeinde Mainhardt

Bebauungsplan

KNORR & THIELE
ARCHITEKTEN

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

“Quartier Schönblick”

Gemarkung Mainhardt
Gemeinde Mainhardt
Landkreis Schwäbisch Hall

Textliche Festsetzungen

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 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m. W, v. 02.06.2017.
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017, 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

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

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)

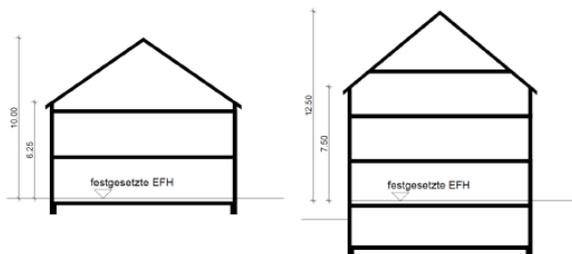
2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

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.

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.

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, Schotterterrassen, 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.

Alternative Festsetzung:

Die Zufahrtsstraße zum Wohngebiet WA 2 wird als private 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. Der neue Standort der Umspannstation zur Versorgung des Wohngebiets wird nachrichtlich übernommen und gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Anmerkung: Im Plan ist der aktuelle Stand festgesetzt (aus Planunterlagen vom 04.07.2017 der Stadtwerke Schwäbisch Hall)

Das Versetzen der Station an den Plangebietsrand und die evt. Verkleinerung des Fist. 32/3 muss noch mit Stadtwerken abgestimmt werden.

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. $3 \text{ m}^3 / 5 \text{ m}^3$ 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 Tiefgaragedecke 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 platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle

Pflanzenliste 2: Sträucher (Kleingehölze)

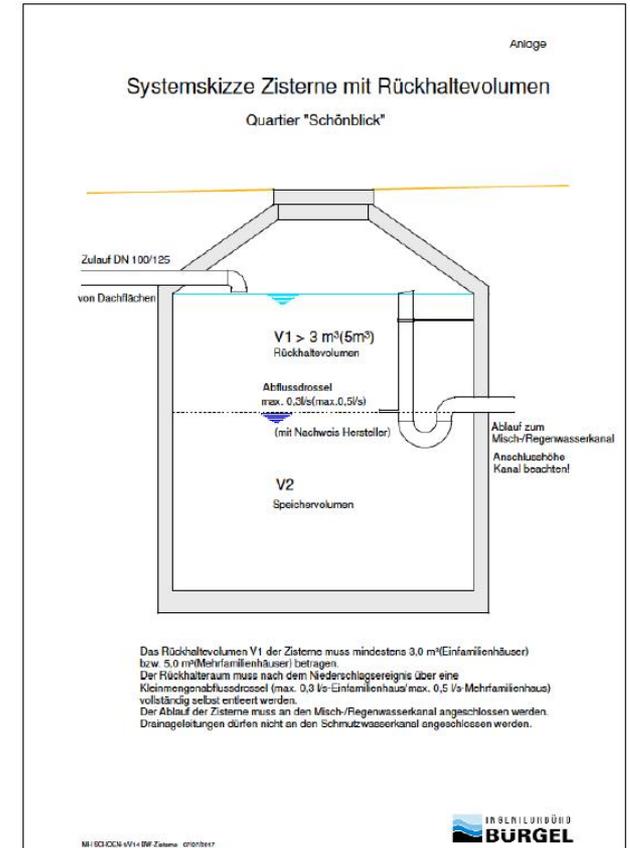
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

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 Dokumentierung archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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- / Sohlrainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporärem 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 Vermichtung 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. Regenwasserrückhalteanlagen

Für Planung und Bau von Regenwasserrückhalteanlagen 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 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

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

“Quartier Schönblick”

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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017, 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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W. v. 11.03.2017

Aufgrund § 74 LBO und § 4 Abs. 1 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Mainhardt in öffentlicher Sitzung am XX.XX.2017 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Schönblick.“ Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 26.07.2017, 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 ein-zubeziehen 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)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche zulässig. 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 1,5 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 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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 26.07.2017
§ 2 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom XX.XX.2017
§ 2 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom 26.07.2017
§ 3 (2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung vom XX.XX.2017
§ 3 (2) BauGB

Benachrichtigung der Behörden vom XX.XX.2017
§ 4 (2) BauGB

Öffentliche Auslegung vom XX.XX.2017 auf die Dauer eines Monats
§ 3 (2) BauGB

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vom XX.XX.2017
§ 1 (7) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde am XX.XX.2017
gemäß § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Mainhardt als Satzung beschlossen.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden am XX.XX.2017
gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der Gemeinde Mainhardt als Satzung beschlossen

Ausgefertigt: Mainhardt, den XX.XX.2017

Damian Komor, Bürgermeister

Gemeinde Mainhardt
Bebauungsplan

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am XX.XX.2017

Rechtsverbindlich am XX.XX.2017
§ 10 (3) BauGB

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

Gefertigt: Öhringen, den 26.07.2017
KNORR & THIELE ARCHITEKTEN;
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr, Architekt

Gemeinde Mainhardt

Bebauungsplan

KNORR & THIELE
ARCHITEKTEN

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

“Quartier Schönblick”

Gemarkung Mainhardt
Gemeinde Mainhardt
Landkreis Schwäbisch Hall

Begründung

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 Photovoltaikanutzung 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 anthrazitfarbenen 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

Gemeinde Mainhardt

Bebauungsplan



KNORR & THIELE ARCHITEKTEN

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

KNORR & THIELE
ARCHITEKTEN