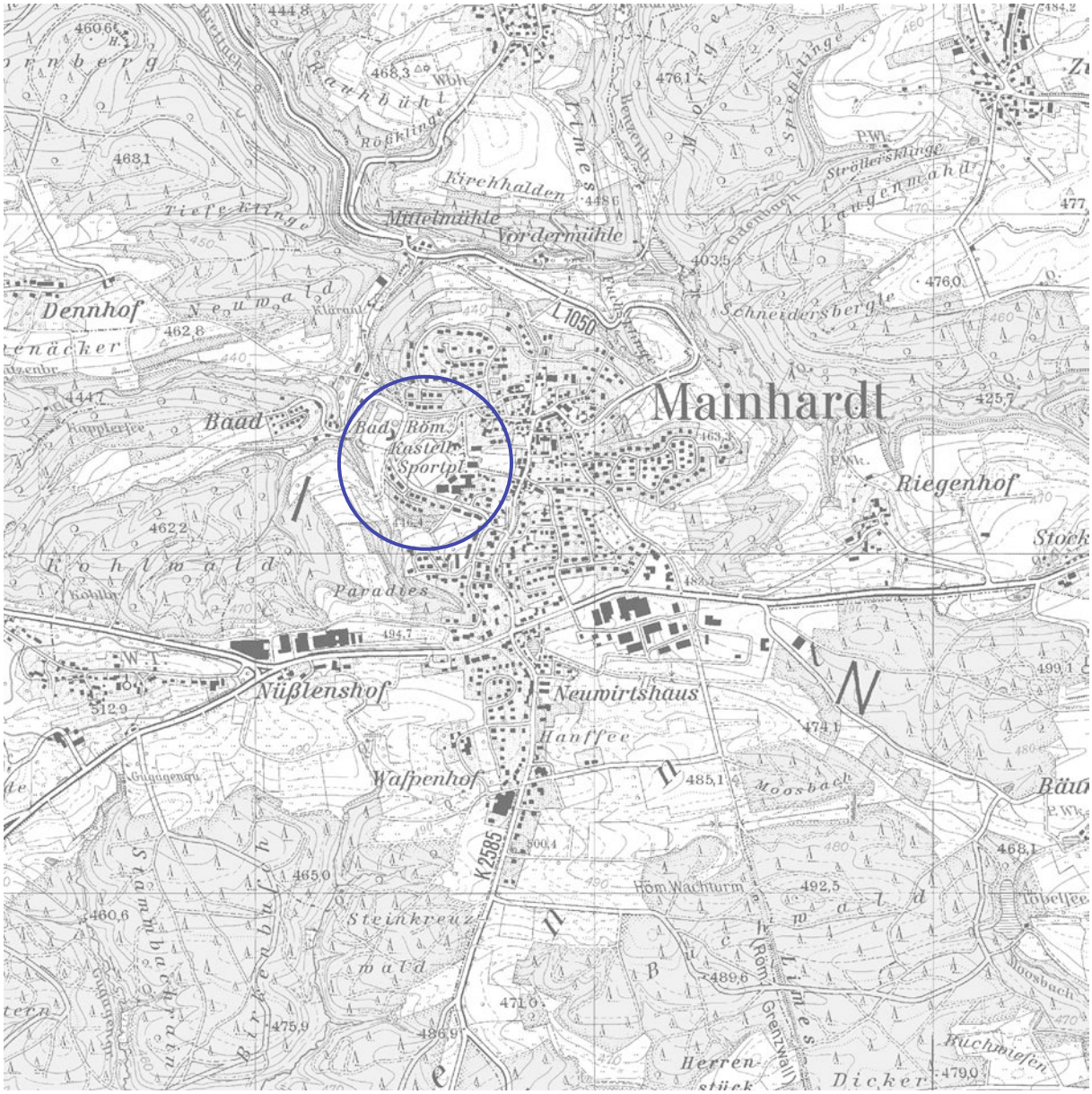


BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„STEINBÜHL II, 2. ÄNDERUNG“

IN MAINHARDT

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

SATZUNGSBESCHLUSS
AM 23.10.2019

DEZERNAT 3 I BAU- UND UMWELTAMT
MÜNZSTRASSE 1 I ZIMMER 305
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **3**

VORBEMERKUNGEN **4**

BEGRÜNDUNG **5**

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes **5**

B.2. Städtebauliche Konzeption **5**

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf **6**

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung **6**

B.5. Übergeordnete Planungen **8**

B.5.1 Regionalplanung 8
B.5.1.1 Regionalplan 8
B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan 9

B.6. Kommunale Planungsebene **9**

B.6.1 Flächennutzungsplan 9
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 10

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen **12**

B.7.1 Schutzgebiete 12
B.7.2 Biotopschutz 12
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 12
B.7.4 Artenschutz 12
B.7.5 Gewässerschutz 13
B.7.6 Denkmalschutz 13
B.7.7 Immissionsschutz 13
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen 13
B.7.9 Altlasten 13

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen **14**

B.9. Maßnahmenkonzeption **14**

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 14
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 14
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 14
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie 14

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen **14**

B.10.1 Art der baulichen Nutzung 15
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung 15
B.10.3 Nebenanlagen 15
B.10.4 Bauweise 15
B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 15
B.10.6 Versorgungsanlagen und –leitungen 15

B.11. Örtliche Bauvorschriften **16**

B.11.1 Äußere Gestaltung 16
B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 16
B.11.3 Einfriedungen, Stützmauern 16
B.11.4 Aufschüttungen und Abgrabungen 16

B.12. Verkehr **16**

B.13. Bodenordnende Maßnahmen 16

TEXTTEIL 17

P Planungsrechtliche Festsetzungen 17

O Örtliche Bauvorschriften 19

H Hinweise und Empfehlungen 20

VERFAHRENSVERMERKE 23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500 7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:2.000 10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Mainhardt, 2. Fortschreibung", ohne Maßstab 11
Bild 4: Luftbild, 1:4.000 11

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

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

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

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

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.
Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Steinbühl II“ wurde am 09. Juli 1976 rechtsgültig. Die Planung diente der Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kindergarten und Sportanlagen, sowie der Ausweisung von Grünflächen, sowie im südöstlichen Bereich der Planung einer kleinen Wohnsiedlung. Der Bebauungsplan „Steinbühl II“ wurde 1983 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG geändert. Planungsinhalt war die Darstellung der vorhandenen und geplanten öffentlichen Gehweg-, Verkehrsflächen und Stellplätze. Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.12.1983 rechtsgültig.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Steinbühl II, 2. Änderung“ soll der planungsrechtliche Rahmen zur Realisierung eines dringend benötigten Kindergartenerweiterungsbaus für 6 Gruppen geschaffen werden. Hierzu soll die vorhandene Baufläche für den bestehenden Kindergarten im nordöstlichen Geltungsbereich entsprechend erweitert werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan stellt in diesem Bereich bisher Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen dar.

Das bestehende Baufenster für Schule und Sporthalle im südöstlichen Plangebiet soll entsprechend den tatsächlich vorhandenen Gebäuden ebenfalls angepasst werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die gesamte Geltungsbereichsfläche, mit Ausnahme der im südöstlichen Bereich gelegenen kleinen Wohnsiedlung, als Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten, Schule, Sport- und Spielanlagen festgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Nördlich des bestehenden Kindergartens ‚Schultheiß-Huzele’ ist der Bau eines sechszügigen Kindergartenneubaues geplant. Der Kindergartenneubau soll sowohl den Bedarf an Betreuungsplätzen für bereits vorliegende Vormerkungen und Reservierungen, als auch die zunehmende Nachfrage nach Betreuungsplätzen, Ganztagesplätzen mit warmen Mittagessen sowie den bestehenden Rechtsanspruch für Kinderbetreuung langfristig decken.

Der geplante Standort nördlich des bestehenden Kindergartens, welcher weiter genutzt werden soll, bietet aufgrund seiner Nähe zur vorhandenen Mensa und zur Schule zahlreiche logistische und organisatorische Vorteile z.B. bei der Essenlieferung, Kooperation mit der Grundschule und kurzen Wegen für die Eltern.

Die vorgesehene Fläche stellt sich als nach Norden abfallende Wiesenfläche mit Baumbestand dar. Die Fläche wird derzeit bereits durch Erdauffüllungen auf das Geländeniveau des südlich angrenzenden Kindergartens angehoben, so dass eine ebenerdige, behindertengerechte Erschließung gewährleistet ist.

Die Fläche war bisher als Grünfläche dargestellt und wurde durch die vorhandene Erschließungsstraße mit angrenzenden öffentlichen Stellplätzen geteilt. Die südlich vorhandene

Baufläche für den bestehenden Kindergarten soll um die für den Kindergartenneubau benötigte Fläche nach Norden erweitert werden.

Die bisherige diagonale Erschließungsachse durch den Geltungsbereich wird durch den Kindergartenneubau unterbrochen. Zukünftig wird die Haupterschließung des Kindergartens von Südwesten und über den vorhandenen Justinus-Kerner-Weg, welcher an der Ostseite des Kindergartens bereits vorhanden ist, erfolgen.

Der Kindergartenneubau ist in Modulbauweise geplant. Die einzelnen Module fügen sich in einem leicht geschwungenen Bogen von Süden nach Nordosten aneinander. Für alle Module, welche in der Höhe variieren, ist eine Flachdachkonstruktion vorgesehen. Die Freiflächen des Kindergartenneubaus orientieren sich im Wesentlichen nach Osten. Durch einen Verbindungsgang soll der Kindergartenneubau mit dem bestehenden Kindergarten verbunden werden.

Die im südöstlichen Planbereich liegende Wohnsiedlung Steinbühl 6 bis 14 bleibt unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen. Die restliche Geltungsbereichsfläche wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung komplett als Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten, Schule, Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. Das bestehende Baufenster um Schulen und Sporthalle wird entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand angepasst.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung unverändert.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen entbehrlich.

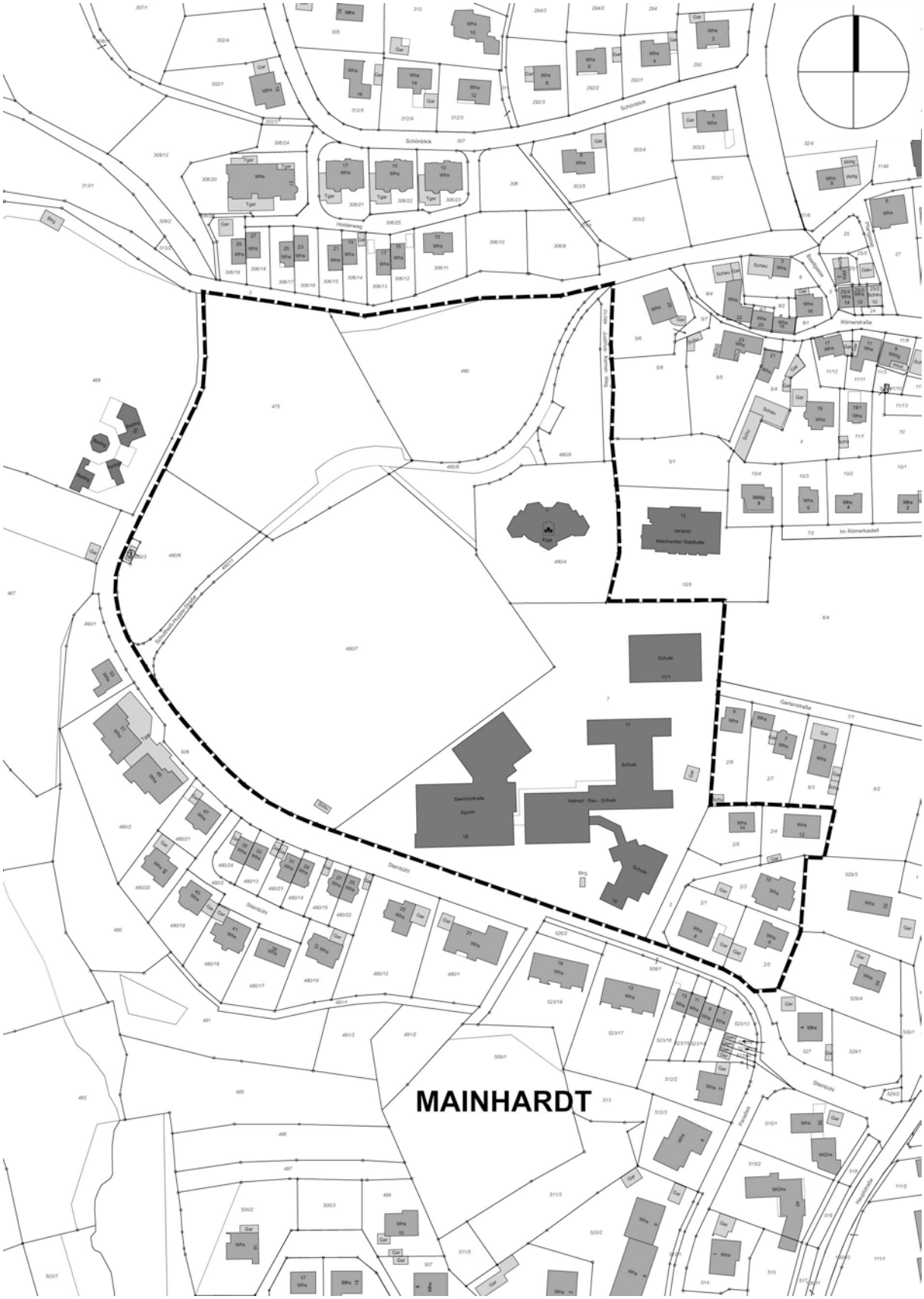


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

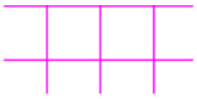
B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich nicht dargestellt. Das Gebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und sowie in einem Wasserschutzgebiet.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.

Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung
Die Planung dient der Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen zur Realisierung einer Kindergartenerweiterung direkt angrenzend an den bestehenden Kindergarten. Die bestehenden Strukturen werden kleinteilig ergänzt. Der bestehende ländliche und kleinteilige Charakter der Umgebung bleibt erhalten. Das Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet (N)

Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Wasserschutzgebiet gemäß Plansatz 3.3.2. Das Ziel hierzu lautet:

In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Beurteilung
Trotz der Einstufung als regionalplanerisches Ziel ist eine Abwägung möglich. Die Planung dient nur einer kleinteiligen Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen. Eine Gefährdung der Nutzungsfähigkeit des Trinkwasservorkommens ist nicht zu erwarten.

B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- „wertvolle Bereiche für Wasserwirtschaft, geplantes Wasserschutzgebiet“

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „"Mainhardt, 2. Fortschreibung" ist die Änderungsfläche als Grünfläche und Schutzgebiet für Grund-und Quellwassergewinnung dargestellt.

Randlich ist ein Bodendenkmal dargestellt. Siehe hierzu die Ausführungen unter Kapitel B.7.6 „Denkmalschutz“.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren angepasst werden.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Steinbühl I“, Inkrafttreten 01.03.1968
- „Hochacker, 3. Änderung“, Inkrafttreten 09.01.1992

Folgender Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches und wird überplant:

- „Steinbühl II“, geändert im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG, rechtsgültig 29.12.1983

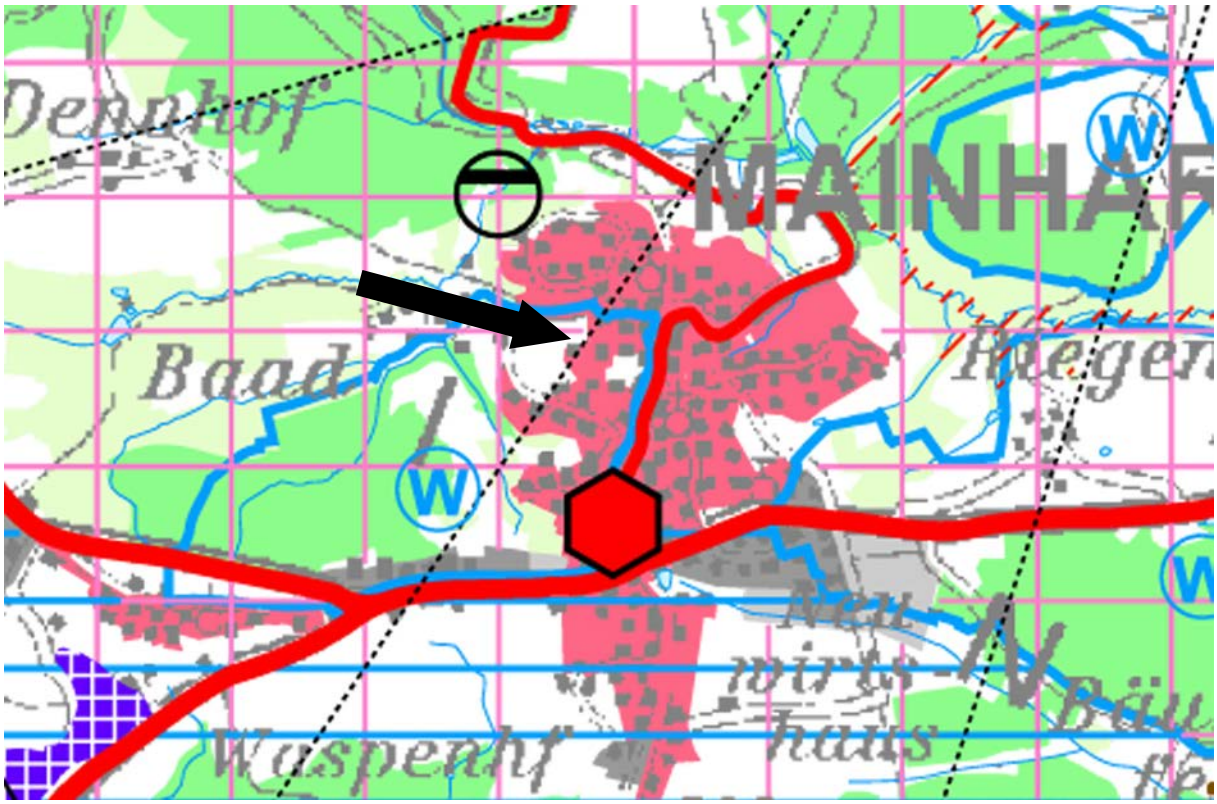


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:2.000

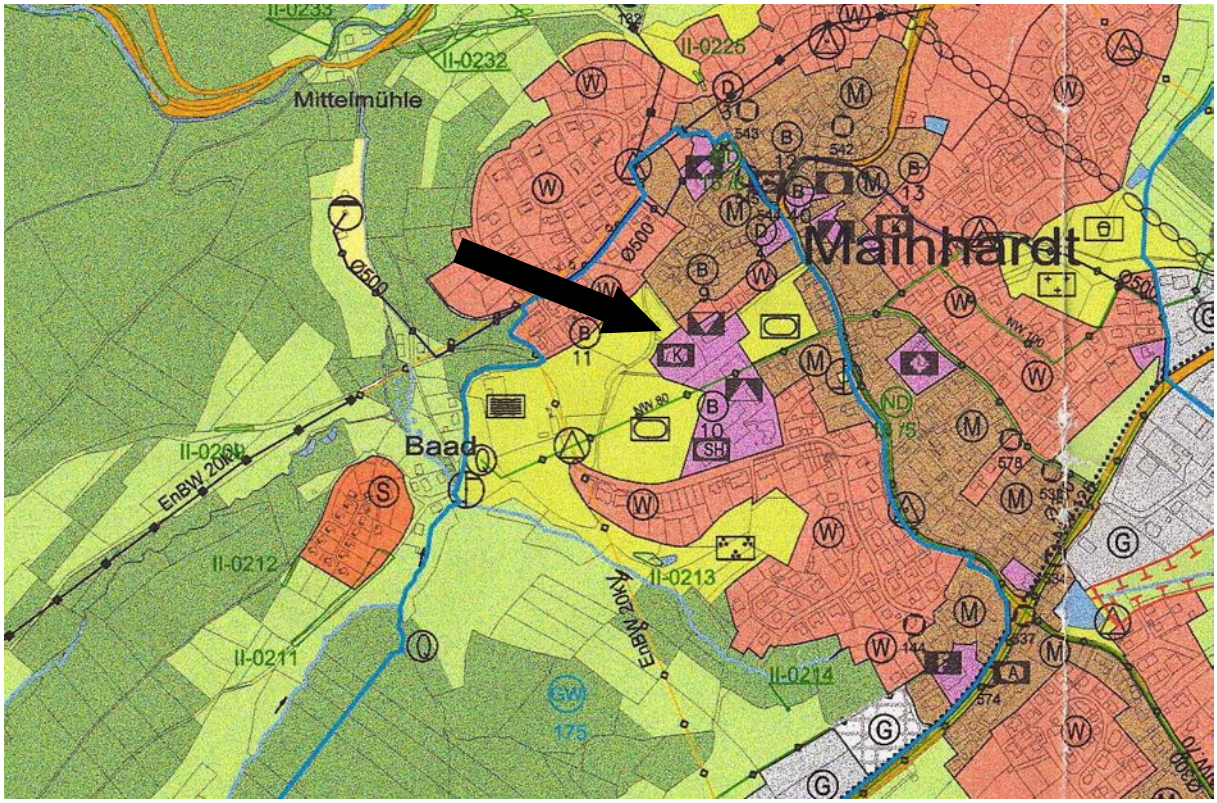


Bild 3: Flächennutzungsplan "Mainhardt, 2. Fortschreibung", ohne Maßstab

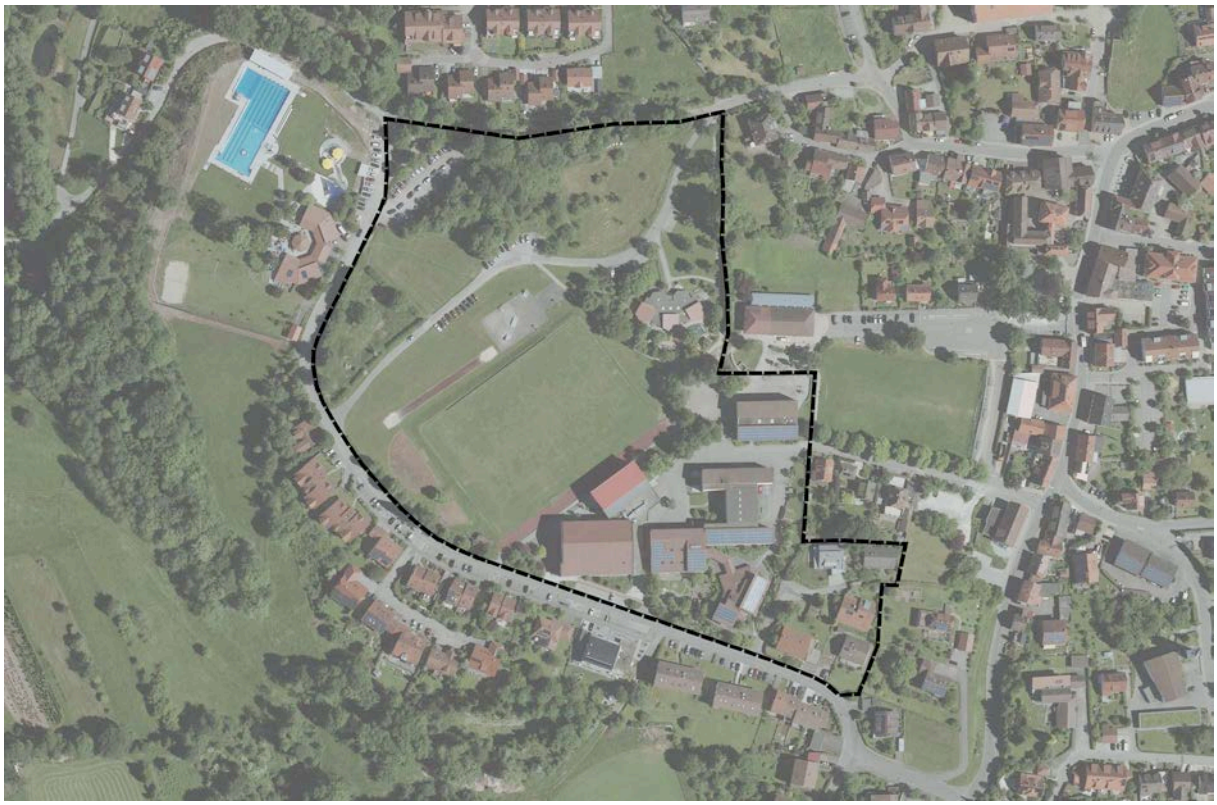


Bild 4: Luftbild, 1:4.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

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

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

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

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald
Der Geltungsbereich liegt bzw. lag innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Bereits durch die damalige Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

B.7.2 Biotopschutz

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

B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.4 Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes wird nur der Bereich des aktuell geplanten Kindergartenerweiterungsbaus betrachtet, der den Grund für die Änderung des Bebauungsplanes darstellt. Geschützte Arten werden hier aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen jedoch nicht erwartet.

Beim betreffenden Bereich handelt es sich hauptsächlich um Fettwiesen. Daneben befinden sich jedoch auch Straßen, Wege, Parkplatzflächen und ein Teil des bisherigen Kindergarten-Gartens im Eingriffsbereich. Vereinzelt müssen auch Gehölze der Planung bzw. der Aufschüttung weichen. Es konnten jedoch keine Höhlungen oder freie Nester ausgemacht werden, die auf eine artenschutzrechtliche Relevanz hinweisen. Auch sonst wurden keine Hinweise auf streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten gefunden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen müssen daher nicht getroffen werden.

B.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete
Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt vollumfänglich im Wasserschutzgebiet „Baadquellen“ Zone III und Zone III a.

Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen. Die Belange des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung sind zu wahren.

B.7.6 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Kulturdenkmales „Pufferzone des UNESCO-Welterbes Obergermanischer-Raetischer Limes“ nach § 2 DSchG. Der geplante Kindergartenneubau liegt nach Aussagen des Landesamt für Denkmalpflege „unmittelbar im Vorfeld des rückwärtigen Kastelltores (Porta decumana) und in einem Bereich, in dem nicht nur archäologische Relikte der ans Limes-Hinterland anbindenden Ausfallstraße, sondern auch der beiderseits dieser Trasse aufgeführten Vicus-Bebauung zu erwarten sind. Da die bisherige Nutzung des Grundstückes als Baumwiese einen Großteil der Fläche vor größeren Bodeneingriffen verschont hat, ist mit möglicherweise umfangreicher archäologischer Substanz im Boden zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund begrüßt das Landesamt für Denkmalpflege, dass die für die beantragte Baumaßnahme erforderlichen Bodeneingriffe dadurch minimiert werden sollen, dass die geplanten Gebäude auf einer durch Auffüllung geschaffenen Planie errichtet werden. Dennoch bedarf auch der Obernbodenabtrag, der zur Präparierung des Baugrundes erforderlich ist, eine Begleitung durch archäologisches Fachpersonal, da Verluste von archäologischer Bausubstanz bereits in geringen Bodentiefen möglich sind.“ (aus Mail Landesamt für Denkmalpflege vom 28.05.2019 an die Gemeinde). Für die jeweiligen Baugenehmigungen ergeben sich hieraus konkrete denkmalrechtliche Auflagen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.7 Immissionsschutz

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

B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.9 Altlasten

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

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind auszuschließen.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sollte nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden, gemittelten Verkehrsfläche liegen.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinbühl II“, geändert im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG werden um die im Planteil dargestellten geänderten Baugrenzen (siehe hierzu die Ausführungen unter Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“) ergänzt. Der Nutzungskatalog der Gemeinbedarfsfläche soll gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan erweitert werden. Festgesetzt werden soll entsprechend der Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten, Schule, Sport- und Spielanlagen.

Zur Vermeidung von Rechtsunklarheiten und widersprüchlichen Festsetzungen wird der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung neu erstellt. Inhaltlich sollen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen jedoch weiter bestehen bleiben.

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der bestehenden Nutzung wird an der festgesetzten Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten, Schule, Sport- und Spielanlagen sowie eines Allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Geltungsbereich festgehalten. Daneben sollen auf der Gemeinbedarfsfläche Verkehrsflächen und Parkplätze die der inneren Erschließung der Gemeinbedarfsfläche und ihren Nutzungen, sowie öffentliche Parkplätze für das angrenzende Freibad zugelassen werden.

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

An den bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 in der Gemeinbedarfsfläche und 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet wird festgehalten. An der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird ebenfalls festgehalten. Gleiches gilt für die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse. Allerdings erfolgt hier gegenüber der bisherigen Darstellung in der Nutzungsschablone keine Differenzierung mehr wo die Vollgeschosse liegen müssen. (z.B. I +UG jetzt II)

An der Festsetzung der zulässigen Außenwandhöhen im WA wird wie bisher festgehalten.

B.10.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m^3 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

B.10.4 Bauweise

Entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan wird im Allgemeinen Wohngebiet an der festgesetzten offenen Bauweise festgehalten. In der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise, welche Gebäudelängen über 50,0 m zulässt, festgesetzt.

B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Allgemeinen Wohngebiet müssen zwischen Grundstücksgrenze und Garagen- oder Carporteinfahrt einen Abstand von mindestens 5,50 m einhalten.

In der Gemeinbedarfsfläche sollen Parkplätze, die der inneren Erschließung der Gemeinbedarfsfläche und ihrer Nutzungen dienen sowie öffentliche Parkplätze für das angrenzende Freibad zugelassen werden.

B.10.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.11. Örtliche Bauvorschriften

B.11.1 Äußere Gestaltung

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

B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

An der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes wird festgehalten. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer von 25° - 30° zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Neigungen.

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

B.11.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig. Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

B.11.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

An der bestehenden Festsetzung, dass Auffüllungen und Abgrabungen auf die Höhe der angrenzenden Grundstücke weich zu verziehen sind wird, festgehalten.

B.12. Verkehr

Die konkrete Lage der Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung der Gemeinbedarfsfläche und ihrer Nutzungen dienen, wurde bewusst nicht dargestellt um eine möglichst flexible Lage der Sport- und Spielanlagen in der Zukunft zu ermöglichen.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde führt derzeit eine Verschmelzung des Flurstückes 480 mit Flurstück 480/8 und 480/9 zu einem Flurstück (neu 480) durch. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da somit alle Flurstücke öffentlich erschlossen sind.

Mainhardt, im Juli 2019

Komor
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Steinbühl II, 2. Änderung“** liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

P.1.2 Gemeinbedarfsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten, Schule, Sport- und Spielanlagen.

Zulässig sind: Kindergärten, Schulen und Flächen für Sport- und Spielanlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze, die der inneren Erschließung der Fläche und ihren Nutzungen dienen sowie öffentliche Parkplätze für das benachbarte Freibad.

P.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Es gilt jeweils die in der Nutzungsschablone festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich im WA von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe ist im WA bergseits mit 4,00 m und talseits mit 6,00 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

In der Gemeinbedarfsfläche ist keine Außenwandhöhe festgesetzt.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m^3 Bruttorauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen im WA darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

P.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise, welche Gebäudelängen über 50,0 m zulässt, festgesetzt.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Steinbühl II, 2. Änderung“** liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Dachform und Dachneigung gelten die Einschriebe im Lageplan.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können im allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im WA die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen – auch Fußwegen – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

Auffüllungen und Abgrabungen, sind auf die Höhe der angrenzenden Grundstücke weich zu verziehen.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die

Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	24.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	26.07.2019
Auslegungsbeschluss			am	24.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	26.07.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	02.08.	bis	02.09.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	23.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	.....

AUFGESTELLT

Mainhardt,
den 24.07.2019

gez.
Komor
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mainhardt,
den .....

.....
Komor
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.07.2019