

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HALDE II NORD, 3. ÄNDERUNG“
IN LANGENBURG
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

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	7
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	7
B.5. Übergeordnete Planungen	9
B.5.1 Regionalplanung	9
B.5.1.1 Regionalplan	9
B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	9
B.6. Kommunale Planungsebene	9
B.6.1 Flächennutzungsplan	9
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.7.1 Schutzgebiete	11
B.7.2 Biotopschutz	11
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.4 Artenschutz	11
B.7.5 Gewässerschutz	11
B.7.6 Denkmalschutz	12
B.7.7 Immissionsschutz	12
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.7.9 Altlasten	12
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.9. Maßnahmenkonzeption	13
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	13
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	13
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.10.3 Nebenanlagen	15
B.10.4 Bauweise	15
B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.10.6 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.10.7 Grünflächen (private)	15
B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.11. Örtliche Bauvorschriften	15
B.11.1 Äußere Gestaltung	15
B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	16
B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern	16

B.11.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.11.6	Stellplätze	16
B.12.	Verkehr	17
B.13.	Technische Infrastruktur	17
B.13.1	Wasserversorgung	17
B.13.2	Abwasserbeseitigung	17
B.13.3	Stromversorgung	17
B.14.	Bodenordnende Maßnahmen	17
	TEXTTEIL	18
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
O	Örtliche Bauvorschriften	21
H	Hinweise und Empfehlungen	23
	VERFAHRENSVERMERKE	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Ausschnitt alter Bebauungsplan und neuer Geltungsbereich, 1:1000	6
Bild 2:	Geltungsbereich, 1:500	8
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenbug, 1. Fortschreibung", 1:10.000	10
Bild 4:	Luftbild, 1:500	10

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

Die Stadt Langenburg plant im östlichen Bereich der Stadt die Aufstellung und Entwicklung eines Bebauungsplanes, der eine planungsrechtliche Grundlage für Wohnbebauung schafft.

Der Bebauungsplan „**Halde II Nord**“, der am 05.10.1961 in Kraft getreten ist, wurde entwickelt und schaffte Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet. Der Plan wurde im Jahre 1995 geändert. Im Bebauungsplan „**Halde II Nord, 1. Änderung**“, in Kraft getreten am 13.03.1995, wurde der Geltungsbereich verkleinert sowie eine Fläche, welche im Ursprungsplan als Bauverbotsfläche ausgewiesen war, dahin gehend geändert und geregelt, dass diese überbaubar wurde. Der Bebauungsplan „**Halde II Nord, 2. Änderung**“ wurde am 20.06.1987 aufgestellt, aber nie weiter verfolgt und trat somit nicht in Kraft.

Daher heißt die vorliegende Planung „**Halde II Nord, 3. Änderung**“. Ziel der vorliegenden Planung ist es, auf den bislang unbebauten Flurstücken 491/1 sowie 491 Mehrfamilienhäuser zu errichten. In Anbetracht, dass die Nachfrage nach bezahlbarem, kleinem Mietwohnraum sehr hoch ist und barrierefreie Mietwohnungen gewünscht sind, entspricht das Vorhaben den aktuellen Wohnungsbau Anforderungen. Aufgrund des steigenden Tourismus in der Stadt Langenburg sollen ebenfalls Ferienwohnungen zulässig sein.

Der Bebauungsplan „Halde II Nord, 1. Änderung“ wird für die Flurstücke 491/1 und 491 mit vorliegender Planung geändert. Daher wird der Geltungsbereich nur für die beiden Flurstücke erstellt und dort die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes „Halde II Nord, 1. Änderung“ modifiziert. Auf den Flurstücken 491/2, 491/3 und 491/4 gilt der Bebauungsplan „Halde II Nord, 1. Änderung“ unverändert fort.

Da der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan enge Baufenster mit Baulinien vorsieht, wird mit vorliegender Planung das Baufenster überarbeitet und die Baulinien herausgenommen. Des Weiteren werden die Festsetzungen so angepasst, dass Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Der Zulässigkeitskatalog der Dachformen wird um Flach- und Pultdächer erweitert und damit die Festsetzung über die Höhe der baulichen Anlagen angepasst.

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 Änderungsgebietes 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

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Landesstraße L 1033 und grenzt an die Flurstücke 489 im Norden und im Süden 492/1 sowie 492/2. Von Nordwesten nach Südosten verläuft die Haldenstraße. Eine Zufahrt zu dem Grundstück entlang der „Michelbacher Straße“ ist über den Ausbau mittels einer privaten Zufahrtsstraße der bestehenden Stichstraße geplant. Das Baufeld entlang der südlichen Erschließungsstraße wird über die „Haldenstraße“ erschlossen.

Der Bebauungsplan „Halde II Nord, 1. Änderung“ wurde teilweise schon entwickelt. Mit vorliegender Planung wird das Gesamtkonzept umgesetzt und innerörtliche Baulücken geschlossen. Die geplanten Baukörper des Vorhabens fügen sich somit harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Die Topographie steigt von Südwesten nach Nordosten an, weshalb unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen festgesetzt sind. Daraus ergibt sich, dass ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzt ist.

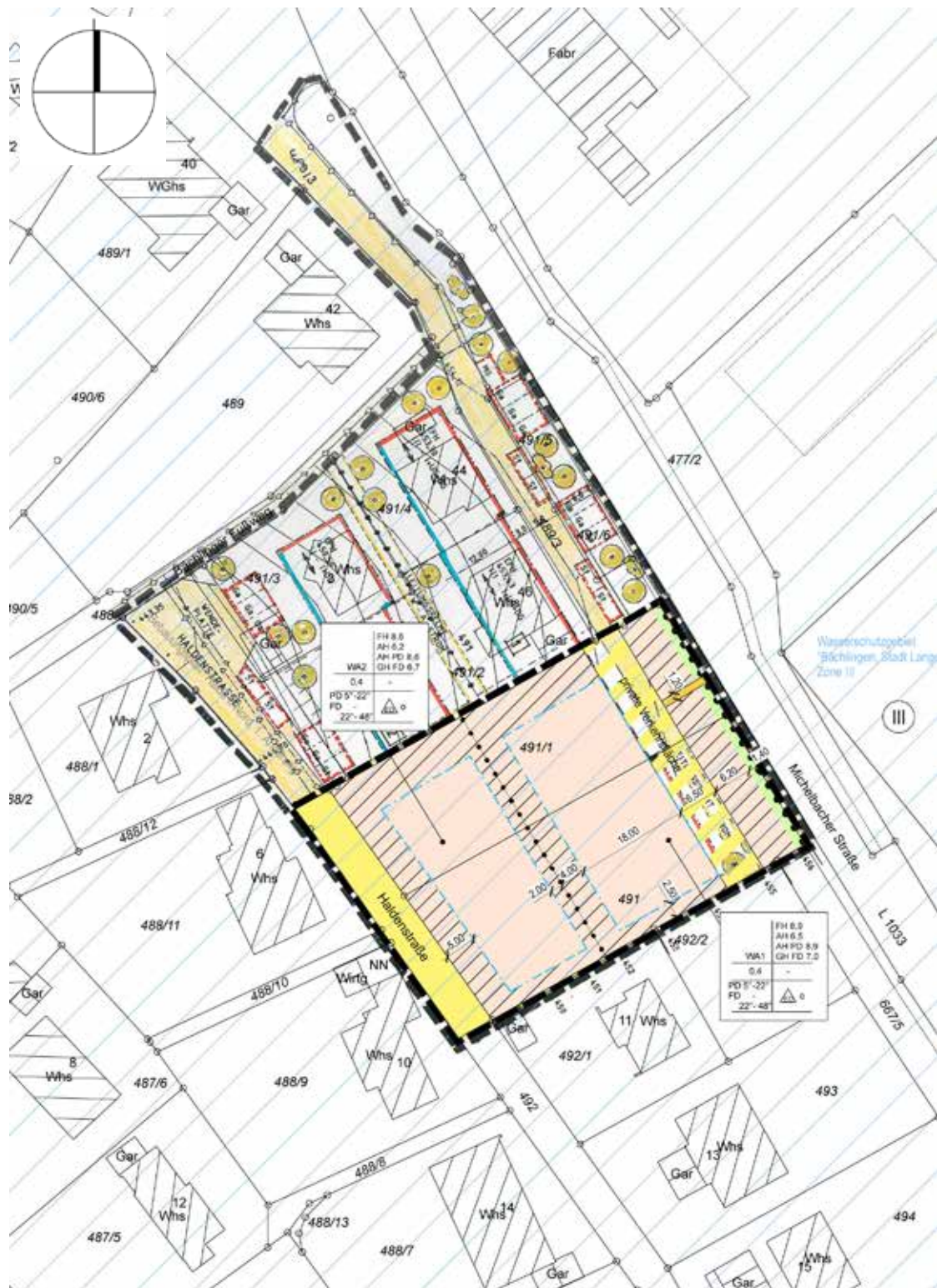


Bild 1: Ausschnitt alter Bebauungsplan und neuer Geltungsbereich, 1:1000

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,28 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird durchgeführt, um Mehrfamilienhäuser errichten zu können. Dadurch erhöht sich die Dichte. Eine spezielle Berechnung wird jedoch nicht durchgeführt. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

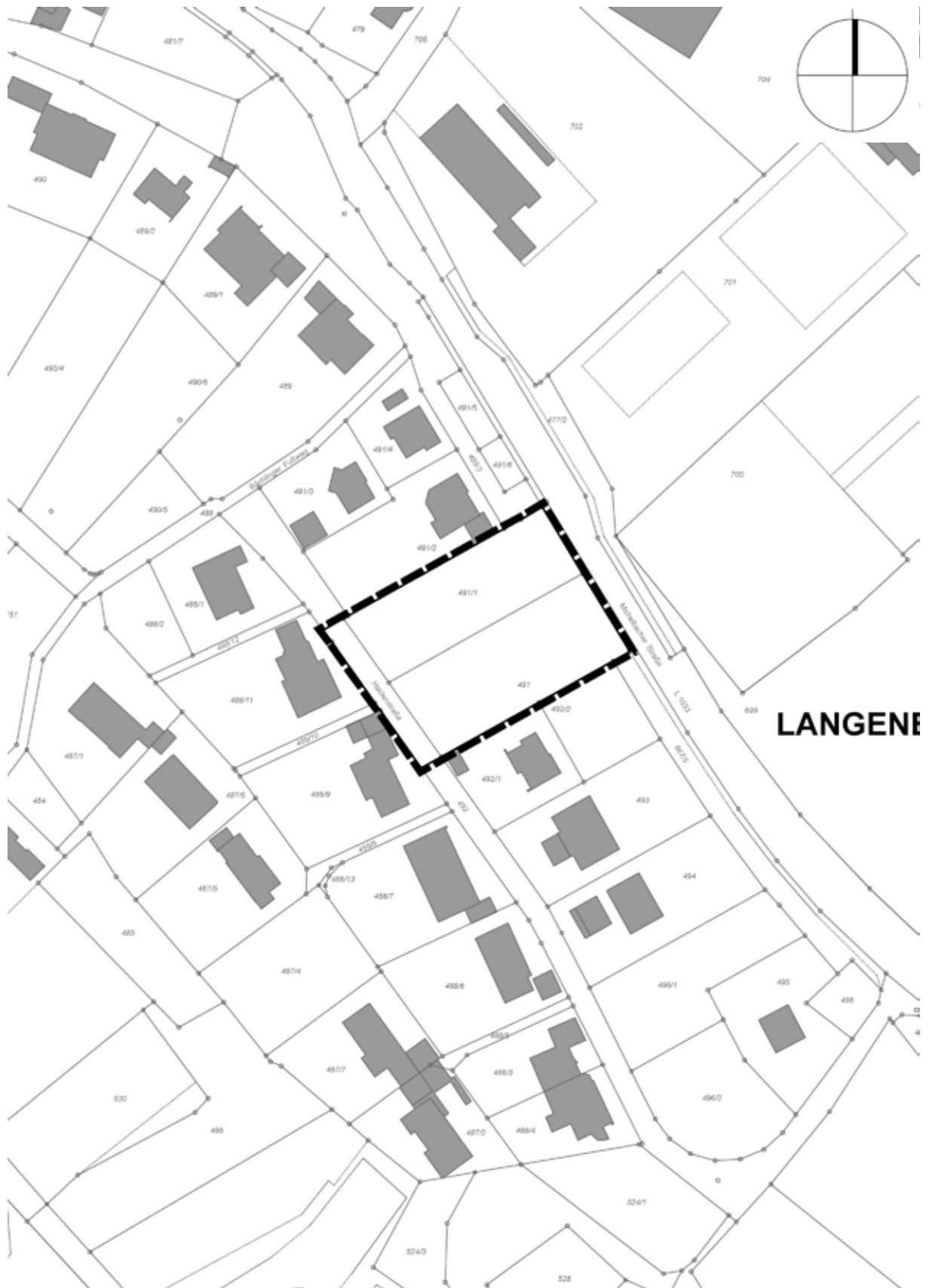


Bild 2: Geltungsbereich, 1:500

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- „nachrichtliche Ausweisung als bestehende Siedlung“

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung“ ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

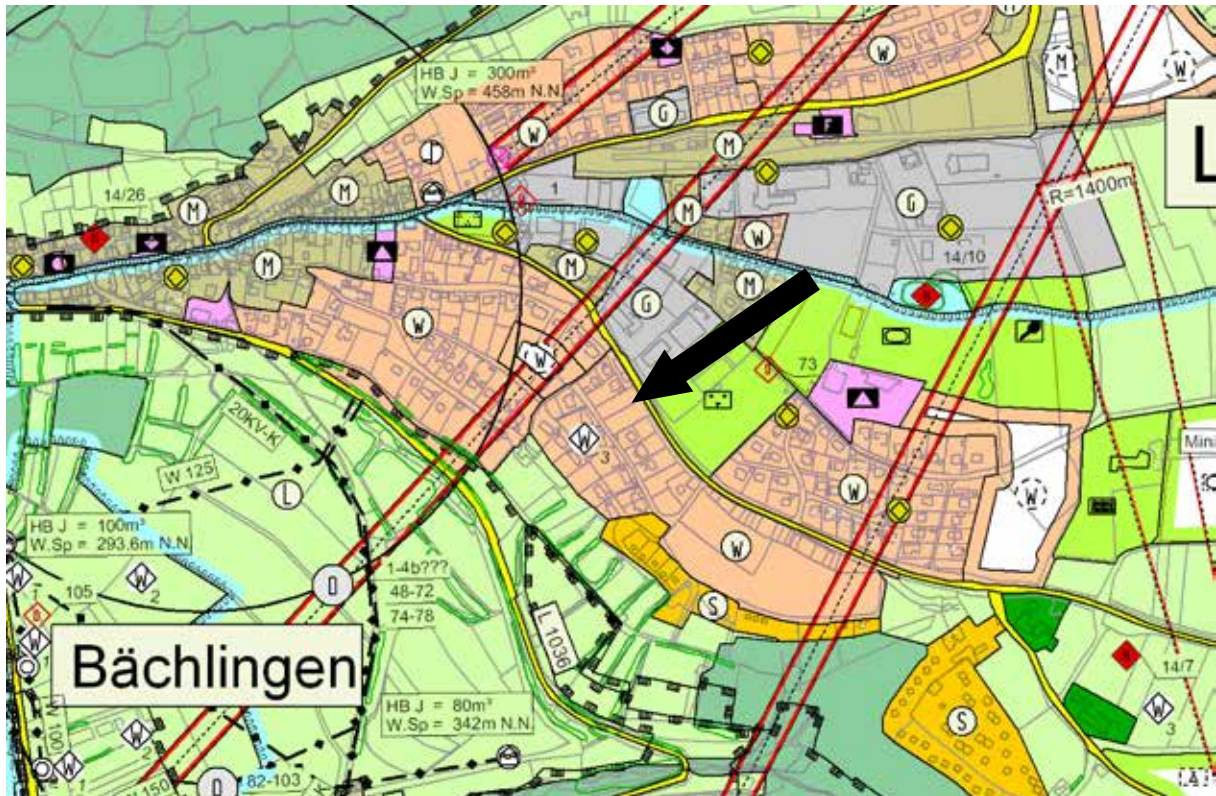


Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenbug, 1. Fortschreibung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:500

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.

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

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Der Bereich liegt inmitten von Bebauung und ist damit anthropogenen Einflüssen ausgesetzt. Ein Sonderstandort für natürliche Vegetation liegt nicht vor. Das Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten kann damit ausgeschlossen werden. Die teils vorhandenen Bäume, die auf der Fläche vorkommen, sind oft noch recht jung und/oder wurden als Halb-/oder Niederstämme gepflanzt. Höhlungen bieten sie damit keine. Auch freie Nester konnten keine entdeckt werden. Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind nicht vorhanden.

B.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (WSG) Bächlingen, Stadt Langenburg Zone III. Entsprechend der geltenden Rechtsverordnung (RVO) vom 04.08.1987 § 5 Abs. 1 Ziff. 10 + 16 ist das Errichten von Wohnsiedlungen nur dann möglich, wenn das Abwasser, auch von Verkehrsflächen, vollständig und sicher aus dem WSG hinausgeleitet wird. Dies bedeutet für den Planbereich in Zone III des WSG:

Niederschlagswasserbeseitigung

Alle öffentlichen Verkehrsflächen (auch Stellplätze) müssen wasserdicht befestigt sein und die Entwässerung muss gezielt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Lediglich reine Dachflächen und die privaten Garagenvor- und Stellplätze können über wasserundurchlässige Beläge, Randstreifen oder über separate Regenwasserableitungen versickert bzw. im WSG über Rückhalte- und Absetzsysteme eingeleitet werden.

Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser)

Für Abwasseranlagen im WSG, die behandlungsbedürftiges Abwasser führen (Gebäudegrundleitungen, Hausanschlüsse, Grundstückskontrollschächte und Straßenwasserableitungen) gilt folgendes:

Für die Planung, den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 sowie das Arbeitspapier „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten.

Insbesondere gilt:

Überschwemmungsgebiete

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

B.7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.7 Immissionsschutz

Durch das geplante Vorhaben 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

Die im vorhergehenden Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden im Textteil übernommen. Darüber hinausgehende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Halde II Nord, 1. Änderung“ wird für die Flurstücke 491/1 und 491 mit vorliegender Planung geändert. Daher wird der Geltungsbereich nur für die beiden Flurstücke erstellt und dort die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Ursprungplanes „Halde II Nord, 1. Änderung“ modifiziert. Die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen gelten somit nur für den Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches. Für die nicht von der Änderung betroffenen Flächen (Flurstücke 491/2, 491/3, 491/4, 491/5 sowie 491/6), gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Halde II Nord, 1. Änderung“ weiterhin unverändert fort.

Aufgrund unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen ist ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzt.

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten werden ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 mit unterschiedlichen zulässigen Höhen der Gebäude, festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. Wohngebäude,

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

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach aktueller Rechtsprechung nach §13 a BauNVO **Ferienwohnungen** zulässig. Diese zählen zu „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ und können daher ausnahmsweise zugelassen werden.

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximalen Außenwandhöhe (AH) von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 8,90 m im WA 1 in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Im WA 2 beträgt die maximale Außenwandhöhe (AH) 6,20 m und die maximale Firsthöhe (FH) 8,60 m.

Im WA 1 ist die zulässige Gebäudehöhe für Pultdächer auf max. 8,90 m und im WA 2 auf max. 8,60 m für Pultdächer festgesetzt. Dies gilt für die höhere Außenwand.

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) für Flachdächer beträgt im WA 1 7,00 m und im WA 2 6,70 m.

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

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

Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich beim Flachdach von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes und beim Pultdach von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Die Regelung über die Höhe der Pult- und Flachdächer wird mit vorliegender Planung neu aufgenommen.

B.10.3 Nebenanlagen

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

B.10.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das Waschen von Fahrzeugen auf privaten, nicht wasserdicht befestigten und gezielt in den Schmutzwasserkanal entwässerten Flächen ist unzulässig.

B.10.6 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt auf die L 1033 ist unzulässig.

B.10.7 Grünflächen (private)

Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche als Verkehrsgrün und Böschung festgesetzt.

B.10.8 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.

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

B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Die Dachneigung soll dabei 22° bis 48° betragen. Bei „reinen“ Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° bis 22° zulässig. Flachdächer sind aus städtebaulichen Gründen WA 1 und WA 2 zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

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

B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

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

B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern

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

B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

B.11.6 Stellplätze

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

Je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 70 m² ist ein Stellplatz und je Wohnung über 70 m² (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rausengittersteinen oder Ähnlichem auszuführen.

Das Waschen von Fahrzeugen auf privaten, nicht wasserdicht befestigten und gezielt in den Schmutzwasserkanal entwässerten Flächen ist unzulässig.

B.12. Verkehr

Die Erschließung des WA 1 erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Stichstraße. WA 2 wird von der Haldenstraße erschlossen.

Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt kann im WA 1 der geforderte Abstand zur Landesstraße L 1033 von 20 m mit einem Bauverbot baulicher Anlagen unterschritten werden.

B.13. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

B.13.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

B.13.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Langenburg, im Februar 2019

Class
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Halde II Nord, 3. 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.

Hinweis: Es ist ein WA 1 und WA 2 festgesetzt, die sich allerdings nur in der Höhe baulicher Anlagen unterscheiden. Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen gelten gleichermaßen für das WA 1 und WA 2.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

(§ 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdatdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 1 8,90 m und im WA 2 8,60 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 8,90 m im WA 1 und 8,60 m im WA 2 bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden. Bei allen anderen Dachformen (ausgenommen Flachdächer) darf die zulässige Außenwandhöhe im WA 1 6,50 m und im WA 2 6,20 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,00 m im WA 1 und 6,70 m im WA 2 bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 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 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt auf die Landesstraße L 1033 ist unzulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Private Grünflächen

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein 1,4 Meter breiter Grünstreifen als privates Grün festgesetzt. Dieser wird an einer Stelle von einem Fußweg unterbrochen und soll als Straßenbegleitgrün und Böschung dienen.

P.9 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 „**Halde II Nord, 3. 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.

Hinweis: Die örtlichen Bauvorschriften gelten gleichermaßen für das WA 1 und WA 2.

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)

Dachneigungen sind, außer bei Pultdächern, zwischen 22° bis 48° zulässig. Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 22° zulässig. Flachdächer sind ebenfalls zugelassen.

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 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 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,2 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – 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.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 70 m² ist ein Stellplatz und je Wohnung über 70 m² (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder Ähnlichem auszuführen.

Das Waschen von Fahrzeugen auf privaten, nicht wasserdicht befestigten und gezielt in den Schmutzwasserkanal entwässerten Flächen ist unzulässig.

O.8 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

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 Ausgrabarbeiten 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	26.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am
Auslegungsbeschluss	am	26.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

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

Langenburg,
den 26.02.2019

Langenburg,
den

gez.
Class
(Bürgermeister)

.....
Class
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.02.2019