

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HIRTENÄCKER, 1. ÄNDERUNG“
IN HAUSEN AN DER ROT
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	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	7
B.5.1 Regionalplanung	7
B.6. Kommunale Planungsebene	7
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	8
B.7.1 Schutzgebiete	8
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	9
B.7.4 Biotopverbund	10
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.6 Artenschutz	11
B.7.7 Gewässerschutz	12
B.7.8 Denkmalschutz	12
B.7.9 Immissionsschutz	12
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.7.11 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 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	13
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	13
B.9.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	13
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.10.1 Maß der baulichen Nutzung	14
B.10.2 Nebenanlagen	14
B.10.3 Bauweise	14
B.10.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)	14
B.10.5 Zu- und Ausfahrtsverbote	14
B.10.6 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.11. Örtliche Bauvorschriften	15
B.11.1 Äußere Gestaltung	15

B.11.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.11.3	Dachaufbauten und Zwischbauten	15
B.11.4	Einfriedungen, Stützmauern	16
B.11.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.11.6	Stellplätze	16
B.11.7	Zulässigkeit von Werbeanlagen	16
B.12.	Verkehr	16
B.13.	Technische Infrastruktur	16
B.14.	Bodenordnende Maßnahmen	16
TEXTTEIL		17
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
O	Örtliche Bauvorschriften	19
H	Hinweise und Empfehlungen	21
VERFAHRENSVERMERKE		23

ANHANG

Anhang 1: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	6
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	7
Bild 3:	Luftbild, 1:1.500	8
Bild 4:	Bestand Streuobstwiese mit Verlustfläche, 1:1.500	10
Bild 5:	Biotopverbund, 1:1.500	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
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hirtenäcker“ trat am 18.01.1958 in Kraft und entwickelte im Ortsteil Hausen, der Gemeinde Oberrot, ein Wohngebiet beidseits der Bergstraße. Auf dem Grundstück nördlich der Bergstraße, direkt an der Einmündung von der Neuen Straße, entstand ein Wohnhaus entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes. Für den rückwärtigen Grundstücksteil stellt der Bebauungsplan eine nicht überbaubare Fläche dar. Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung dieses Flurstückes schaffen und so zu einer Nachverdichtung für dringend benötigte Wohnbauflächen beitragen. Bei der Teilung des Flurstückes 267/1 wurde bereits darauf geachtet, dass für diesen rückwärtigen Grundstücksteil eine grundsätzliche Anbindung an die Bergstraße möglich ist, auch um einen spätere Anschluss des Grundstückes an die Bergstraße zu ermöglichen.

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 nicht überschritten. Die 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

Die städtebauliche Konzeption bleibt unverändert bestehen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er umfasst das Flurstück 267/1. Die Gesamtfläche beträgt 0,08 ha.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte wird aufgrund der geplanten Änderung erhöht. Es entsteht ein zusätzlicher Bauplatz. Auf eine Dichte- und Bedarfsrechnung kann daher verzichtet werden.

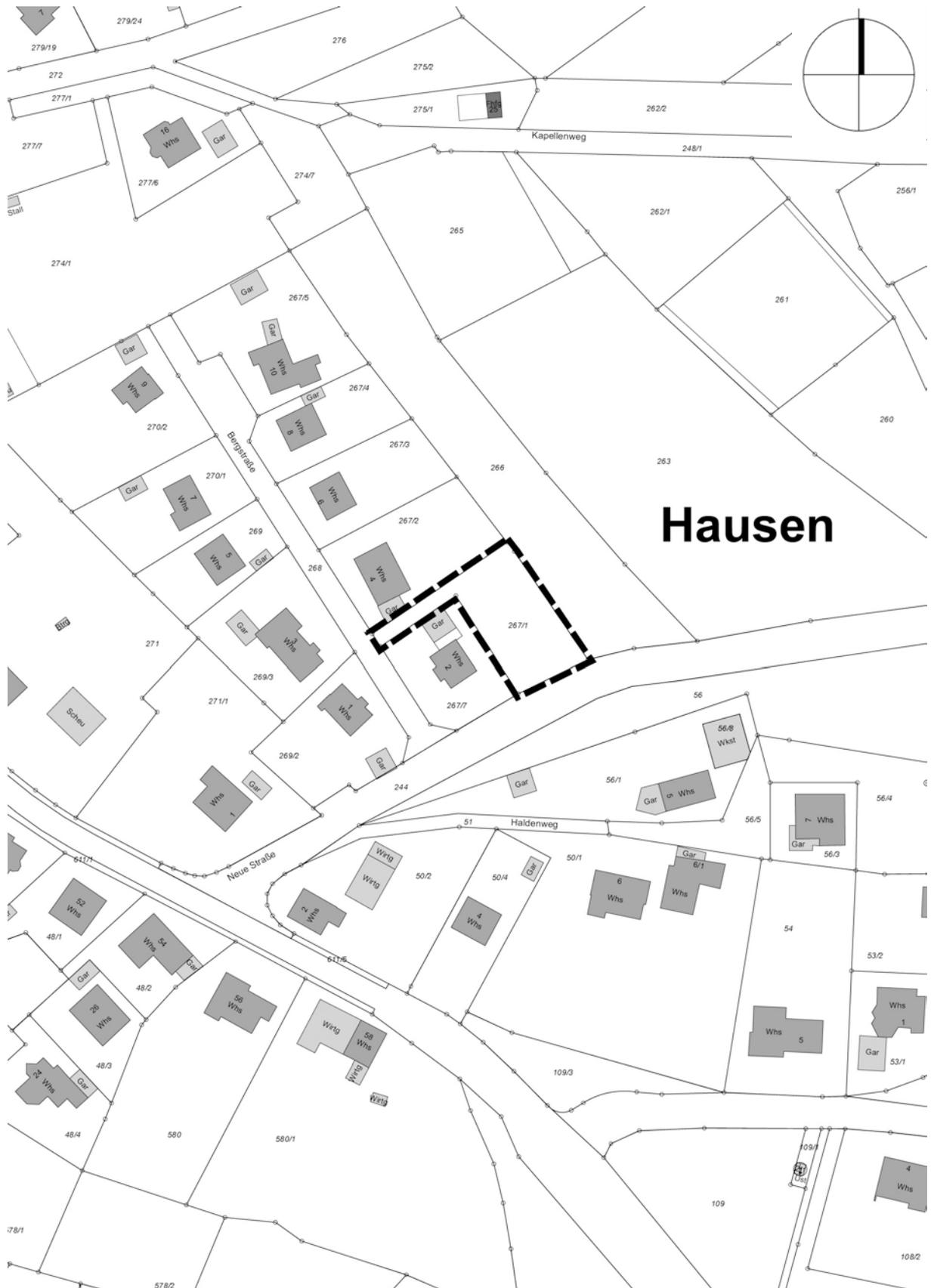


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

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.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung" ist die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan wird in Teilbereichen überplant:

- „Hirtenäcker“, in Kraft getreten 18.01.1958

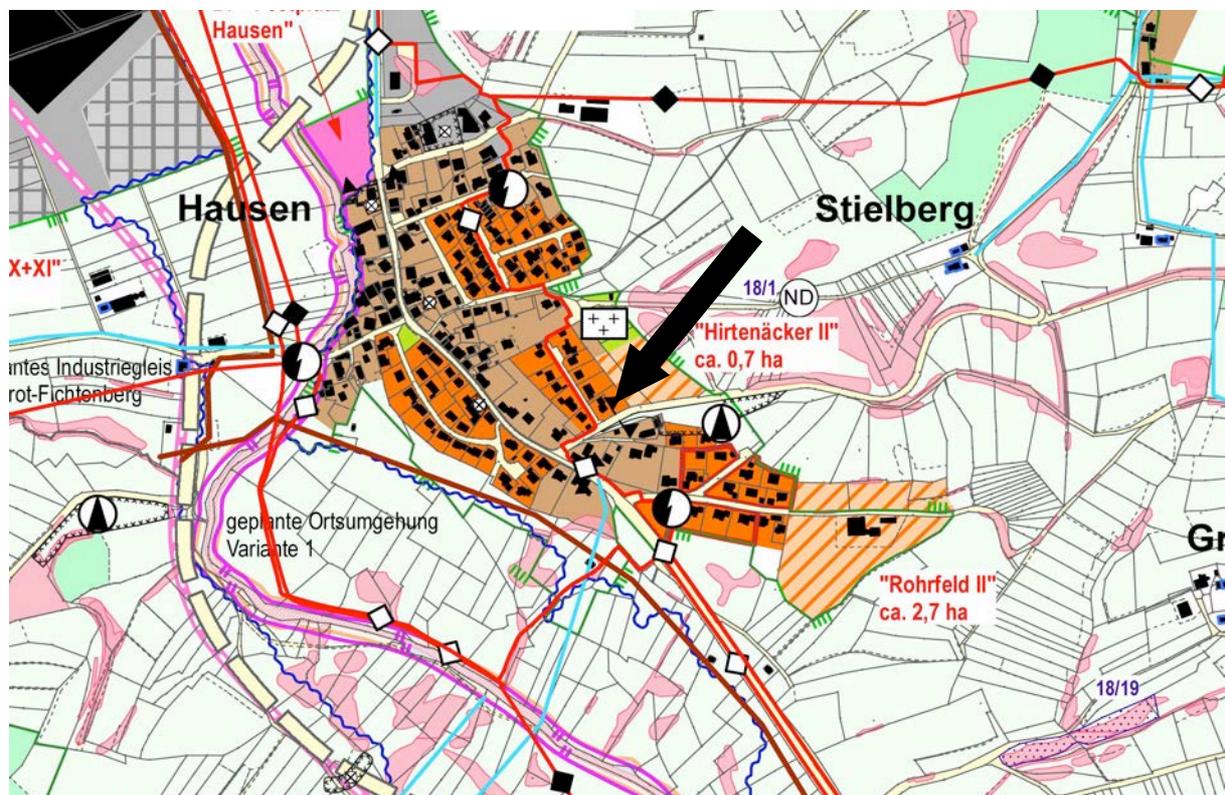


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:1.500

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.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden 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 sowie § 30a LWaldG besonders wertvollen Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten. Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 qm erreichen. Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Rand der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen. Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen. Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht als Streuobstbestände gewertet.

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand wird durch die Planung tangiert bzw. liegt innerhalb des Geltungsbereiches

Bestand

Der Geltungsbereich, der mit einem Einfamilienhaus bebaut werden soll liegt im Randbereich eines Großen Streuobstgürtels. Dieser Gürtel zieht sich westlich von Hausen an den Hängen entlang und ist in den Streuobsterhebungskarten (Fernerkundung) der LUBW dargestellt. Die direkt zusammenhängende Streuobstfläche, die auch den Geltungsbereich mit einschließt, beträgt ca. 6700 m². Der vom Verlust betroffene Teil der Streuobstwiese beinhaltet den westlichen Bereich des Geltungsbereiches, auf dem 3 Obstbäume wachsen. Die Unternutzung besteht aus einer Fettwiese. In den Obstbäumen befinden sich keine Höhlungen, die Lebensräume für geschützte Arten bieten könnten.

Prognose

Die Bäume im Geltungsbereich können nicht erhalten werden und müssen gefällt werden. Es liegt eine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des §33a Abs. 1 NatSchG vor. Der Verlust der Streuobstbäume muss ausgeglichen werden. Die nach dem Eingriff noch bestehende Streuobstwiese überschreitet weiterhin die Mindestfläche von 1.500 qm.



Bild 4: Bestand Streuobstwiese mit Verlustfläche, 1:1.500

B.7.4 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotopverbund geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotopverbund und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1000 m) dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich in einer großen Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Die Fläche wird definiert als „Grünland in Streuobstgebieten“. Sie erstreckt sich über Streuobst- und Wiesenflächen Richtung Norden und Osten.

Prognose

Die Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte wird durch die geplante Bebauung verkleinert. Da es sich um den Bau eines Einfamilienhauses mit einer angemessenen Grundfläche und einem großen Gartenanteil handelt, ist der Eingriff als gering zu werten.

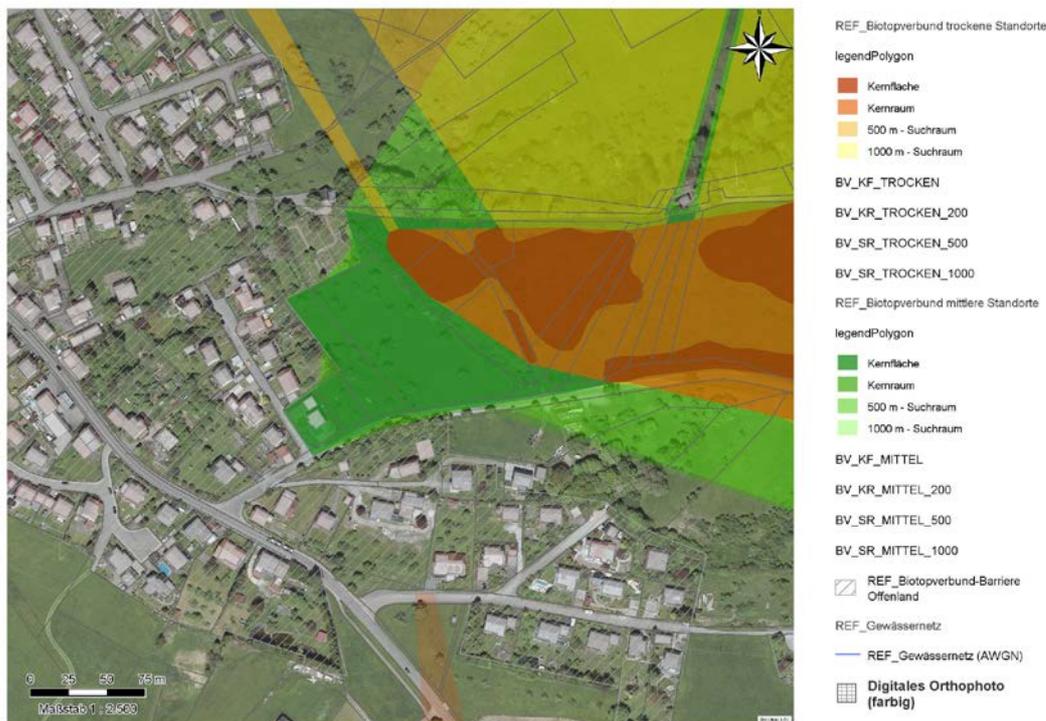


Bild 5: Biotopverbund, 1:1.500

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

Es handelt sich bei der Fläche um ein bestehendes Wiesengrundstück mit regelmäßig gemähten Wiesenflächen einer Heckenbepflanzung mit Großstrauch und drei Obstbäumen. Durch die Nutzung und die Nähe zur Bebauung bietet die Fläche keine Nistmöglichkeiten für Bodenbrüter wie z.B. die Feldlerche. Die vorhandenen Bäume weisen keine Höhlungen auf, die für Vögel und Fledermäuse interessant sein könnten.

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet können demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten ausgeschlossen werden. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist keine Artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

B.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

B.7.8 Denkmalschutz

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

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die geplanten Änderungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären, angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.11 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 Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sollen an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft, ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben soll ausgeschlossen werden.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Folgende Maßnahmen gemäß dem Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen sind notwendig.

- **eM** : Pflanzung von 3 Obstbäumen auf einer vorhandenen Streuobstwiese

Die Maßnahme ist unter Anhang 1 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Oberrot und dem Landratsamt gesichert.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.9.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich der Fällung von Gehölzen darf zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere stattfinden. Somit ist das Fällen und Roden von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hirtensäcker“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte sinngemäß in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie werden hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den einzelnen Paragraphen und ihren Formulierungen an das aktuelle Baurecht angepasst. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.10.1 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. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdatdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und Anzahl der Vollgeschosse in ausreichendem Maße begrenzt werden.

B.10.2 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Nebenanlage darf eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

Auf die absolute Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) von 15 m zur Kreisstraße K 2612 wird hingewiesen.

B.10.3 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gesamtlänge von 25,0 m festgesetzt.

B.10.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Garagen-Bauflächen zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

B.10.5 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt zur K 2612 in dem durch Signatur gekennzeichneten Bereich ist unzulässig.

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.10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hirtenäcker“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte sinngemäß in den vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen. Sie werden hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den einzelnen Paragraphen und ihren Formulierungen an die aktuelle Landesbauordnung angepasst.

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

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer ab mindestens 25° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech 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.

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 (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) 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.

B.11.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Für Werbeanlagen an Gebäuden ist eine maximale Höhe von 120 cm und einer max. Länge von 2,00 m festgesetzt. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 3,00 m und einer Breite von 1,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen ist nicht zulässig.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 15,0 m zur Kreisstraße einzuhalten.

B.12. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.13. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Oberrot, im September 2021

Bullinger
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Hirtenäcker, 1. 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.

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. 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 sind maximal zwei Vollgeschosse 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 25 m² Grundfläche zulässig.

Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,00 m nicht überschreiten.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 15,0 m zur Kreisstraße einzuhalten.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 25,0 m 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Garagen-Bauflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt zur K 2612 ist unzulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Hirtenäcker, 1. 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)

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer ab mindestens 25° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech 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 1,20 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,
- geschnittene Hecken.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.

Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer, an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft nicht zulässig.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 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 sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, die max. Länge 2,00 m. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 3,00 m und einer Breite von 1,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen ist nicht zulässig.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 15,0 m zur Kreisstraße einzuhalten.

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.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

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.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 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	01.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.06.2021
Auslegungsbeschluss	am	17.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.06.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14.06. bis	14.07.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	20.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	25.11.2021

AUFGESTELLT

Oberrot,
den 17.05.2021

gez.
Bullinger
(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.

Oberrot,
den 20.09.2021

.....
Bullinger
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.09.2021