



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Fichtäcker - Erweiterung II“, rechtsverbindlich seit 20.12.2018.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),

BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),

PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),

BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),

UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540),

LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 27.02.2023 / 22.05.2023
- Der Textteil vom 27.02.2023 / 22.05.2023

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „FICHTÄCKER - ERWEITERUNG II, 1. ÄNDERUNG“ in Oberrot.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „FICHTÄCKER - ERWEITERUNG II“ rechtsverbindlich seit dem 20.12.2018 – maßgebend, mit Ausnahme der folgend geänderten bzw. neuen Festsetzungen:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
 - 1.4 alt (entfällt) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit
 - untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vorbauten bis 10 m² Fläche wie Treppenhäuser usw.,
 - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.
 - 1.4 neu ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit
 - untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vorbauten bis 10 m² Fläche wie Treppenhäuser usw.,
 - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung bis 8 m Breite um bis zu 2,5 m, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen. Weiter sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein Dachvorsprünge bis 1,5 m Tiefe zulässig.
 - 1.9 alt (entfällt) VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB) Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg. Im Abstand von 20 m sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.
 - 1.9 neu VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB) Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg. Im Abstand von 20 m sind keinerlei bauliche Anlagen (Hochbauten) zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Stellplätze dürfen das Abstandsgebiet um bis zu 1,00 m unterschreiten. Zulässig sind Zufahrten und befestigte Hofflächen.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
 - 2.1.2 alt (entfällt) DÄCHER** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Solaranlagen:
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

 - bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
 - bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).
 - 2.1.2 neu DÄCHER** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Auf eine extensive Begrünung kann verzichtet werden, wenn mindestens 65% der Dachfläche durch Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie genutzt werden.

Hinweis: Das Verhältnis zwischen der Summe der Fläche der verlegten Solaranlagen zur gesamten Dachfläche muss auch mit aufgeständerten Anlagen erreicht werden.

Solaranlagen:
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

 - bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
 - bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind aufgeständerte Anlagen mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche zu errichten. Ferner können nicht aufgeständerte Anlagen in der Neigung des Daches ohne die genannten Vorgaben errichtet werden.

- 2.2 alt (entfällt) GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die *Taufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudehöhe um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.
- 2.2 neu GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die *Taufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudehöhe um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe in WA 2 zudem für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten oder Bauteile für Aufzüge, Treppenhäuser, Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine usw. um maximal 1,50 m Mehrhöhe überschritten werden.

- 2.3 alt (entfällt) GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFahrTEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserundurchlässig (z.B. wasserundurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden. In den Vorgärten sind *befestigte Flächen* für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens 60% der Straßenlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig. *Stellplätze für Kraftfahrzeuge* sind zu durchgrünen. Dabei sind pro 3 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen.

Tiefgaragen: sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.

Tiefgaragen: sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in der Begrünung der Grundstücke zu berücksichtigen. Dabei ist auf dem Baugrundstück pro 3 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen. Hinweis: Tiefgaragenstellplätze sind bei der Berechnung der erforderlichen Zahl an Baumpflanzungen nicht einzubeziehen.

Tiefgaragen: sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.

- 2.4.1 alt (entfällt) AUFschÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** (§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO) sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe, für notwendige Zufahrten und Zugänge sowie im Einzelfall aus topografischen Gründen höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind nur talseitig bis maximal 40% der Gebäudehöhe zulässig.
- 2.4.1 neu AUFschÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO) sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe, für notwendige Zufahrten und Zugänge sowie im Einzelfall aus topografischen Gründen höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind im WA 1 nur talseitig bis maximal 40% der Gebäudehöhe zulässig. Im WA 2 sind ausnahmsweise auch höhere Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten zulässig. Diese sind nur talseitig zulässig.

- 3. ANLAGEN**

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Umlandstraße 39, 73557 Mutlangen vom 27.02.2023 / 22.05.2023

- 4. VERFAHRENSVERMERKE**
 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 5 2 Abs. 1 + 3 BauGB) vom 27.02.2023
 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 5 2 + 3 BauGB) am 09.03.2023
 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 17.03.2023 bis 17.04.2023
 4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) vom 22.05.2023
 5. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung vom

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung Oberrot, den Bürgermeister Keilhofer

Planbearbeiter Mutlangen, den 27.02.2023 / 22.05.2023 Unterschrift

LKP INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkip Ingenieure.de

Bretsch

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2023 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Oberrot, den Bürgermeister Keilhofer

ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Baugrenze
 - Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	-

(Beschreibung siehe Textteil)

- Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen**
 - Grünfläche privat

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- PFG 2** Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
- NP** Anpflanzen: Bäume
- NP** Naturpark

- 15. Sonstige Planzeichen**
 - LR** mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
 - UMBP 383,00 Unterer Maß-Bezugspunkt
 - UMBP 383,00 Unterer Maß-Bezugspunkt - entfällt
 - Stellung der baulichen Anlage
 - Stellung der baulichen Anlage - entfällt
 - Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NN
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Tiefgaragen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - entfällt

Lagesystem	<input type="checkbox"/> GK (Gauss-Krüger)	<input checked="" type="checkbox"/> UTM-ETRS89
Höhensystem	<input checked="" type="checkbox"/> NN (DHHN12)	<input type="checkbox"/> NHN (DHHN92) <input type="checkbox"/> NHN (DHHN2016)

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

- Koordinatenmässig bekannte Grenzpunkte
- Digitalisierte Grenzpunkte aus Flurkarte, Abweichungen sind deshalb möglich

Der Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes

	GEMEINDE : OBERROT
	GEMARKUNG : OBERROT
	FLUR : 0 (OBERROT)
	KREIS : SCHWÄBISCH HALL

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"FICHTÄCKER - ERWEITERUNG II, 1. ÄNDERUNG"

Verfahren nach § 13 BauGB

M 1 : 500

ANERKANNT: GEMEINDE OBERROT, DEN

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 27.02.2023 / 22.05.2023

Bretsch

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und Stadtplanung
Umlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171/10447-0
post@lkip-ingenieure.de
www.lkip-ingenieure.de

Proj.-Nr. : OT22050
Kennung : 2503