



**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„AM KIRSCHENBERG, 1. ÄNDERUNG“
IN BILLINGSBACH**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 3 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 3 |
| VORBEMERKUNGEN | 5 |
| BEGRÜNDUNG | 6 |
| 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 6 |
| 2. Städtebauliche Konzeption | 6 |
| 3. Geltungsbereich und Flächenbedarf | 6 |
| 4. Übergeordnete Planungen | 6 |
| 5. Schutzvorschriften und Restriktionen | 10 |
| 5.1 Schutzgebiete | 10 |
| 5.2 Biotopschutz | 10 |
| 5.3 Artenschutz | 10 |
| 5.4 Gewässerschutz | 10 |
| 5.5 Denkmalschutz | 10 |
| 5.6 Immissionsschutz | 10 |
| 5.7 Wald und Waldabstandsflächen | 10 |
| 5.8 Altlasten | 10 |
| 6. Beschreibung der Umweltauswirkungen | 11 |
| 7. Planungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 7.1 Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 7.2 Höhe der baulichen Anlage | 11 |
| 7.3 Stellung der baulichen Anlagen | 11 |
| 8. Örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 8.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen | 11 |
| 9. Verkehr | 12 |
| 10. Technische Infrastruktur | 12 |
| 11. Bodenordnende Maßnahmen | 12 |
| TEXTTEIL | 13 |
| A Planungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| B Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| C Hinweise und Empfehlungen | 18 |
| VERFAHRENSVERMERKE | 21 |

BEBAUUNGSPLAN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000 | 7 |
| Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 | 8 |
| Bild 3: Flächennutzungsplan "Blaufelden, 3. Änderung", 1:10.000 | 8 |
| Bild 4: Luftbild, 1:4.000 | 9 |

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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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)

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

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Im Jahr 1993 trat der Bebauungsplan „Am Kirschenberg“ in Kraft. Ziel des damaligen Bebauungsplanes war es, Siedlungsentwicklung auch außerhalb des Hauptortes Blaufelden zu ermöglichen. Man hatte sich für eine Siedlungsentwicklung in Billingsbach entschieden, da im früheren selbstständigen Teilort keine erschlossenen Bauplätze für eine Wohnbaufläche mehr zur Verfügung standen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen konnten jedoch nicht entsprechend verkauft werden, sodass heute noch eine große Zahl von Bauplätzen nicht bebaut wurde. Ein großer Teil der Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nun hat sich die Gemeinde Blaufelden dazu entschlossen, die Festsetzungen an die heutigen Ansprüche der Bauherren anzupassen und das Gebiet dadurch zu entwickeln. Mit der vorliegenden ersten Änderung sollen nun das Spektrum an möglichen Dachformen, die Dachneigung und die Außenwandhöhe so angepasst werden, dass auch die heutigen Ansprüche der Bauherren gedeckt werden können.

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.

2. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept bleibt grundlegend unverändert.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 2,64 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

| | | |
|-----------------------------|---------|------|
| • Bruttobauflächen | 2,18 ha | 83 % |
| - überbaubare Flächen | 1,47 ha | 56 % |
| - nicht überbaubare Flächen | 0,71 ha | 27 % |
| • Öffentliche Grünflächen | 0,05 ha | 2 % |
| • Verkehrsflächen | 0,41 ha | 15 % |

4. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken2020“ ist der Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Blaufelden, 3. Änderung“ ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Brüchlinger Straße“ 1. Änderung und Erweiterung
Genehmigt: 29.07.1980



Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

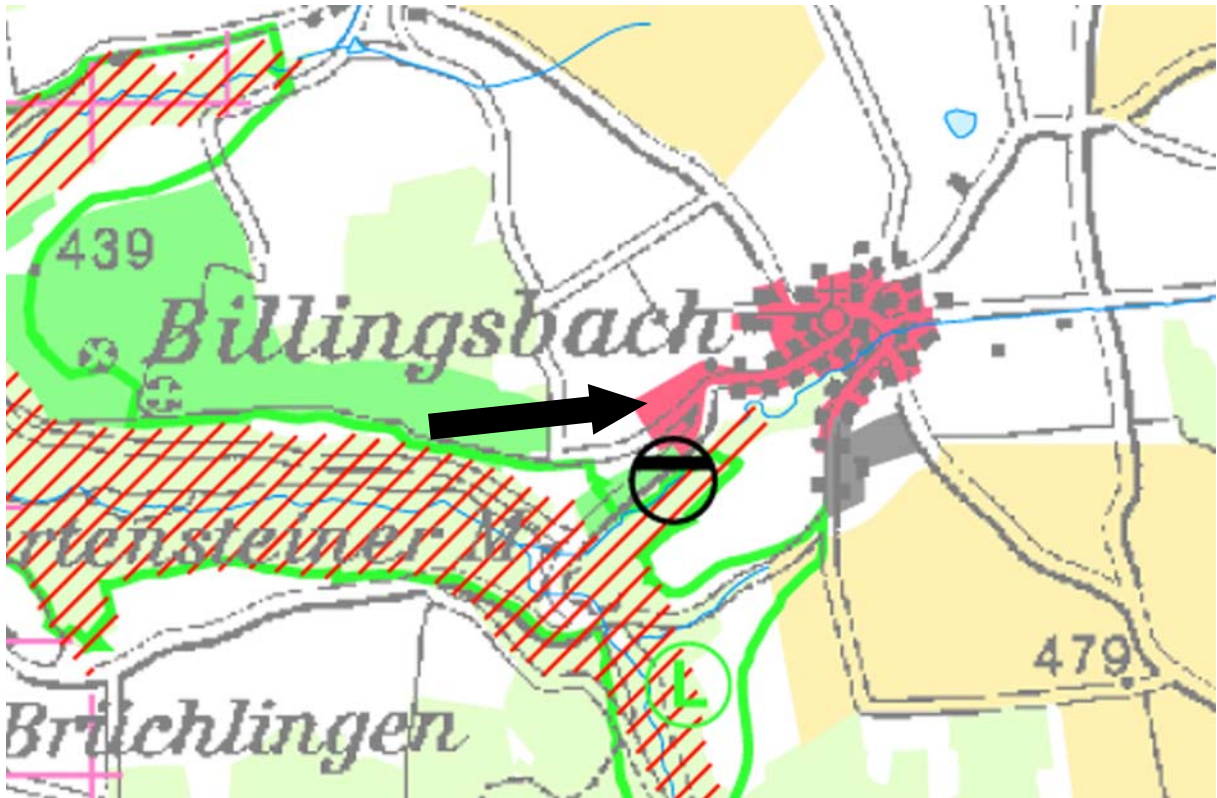


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

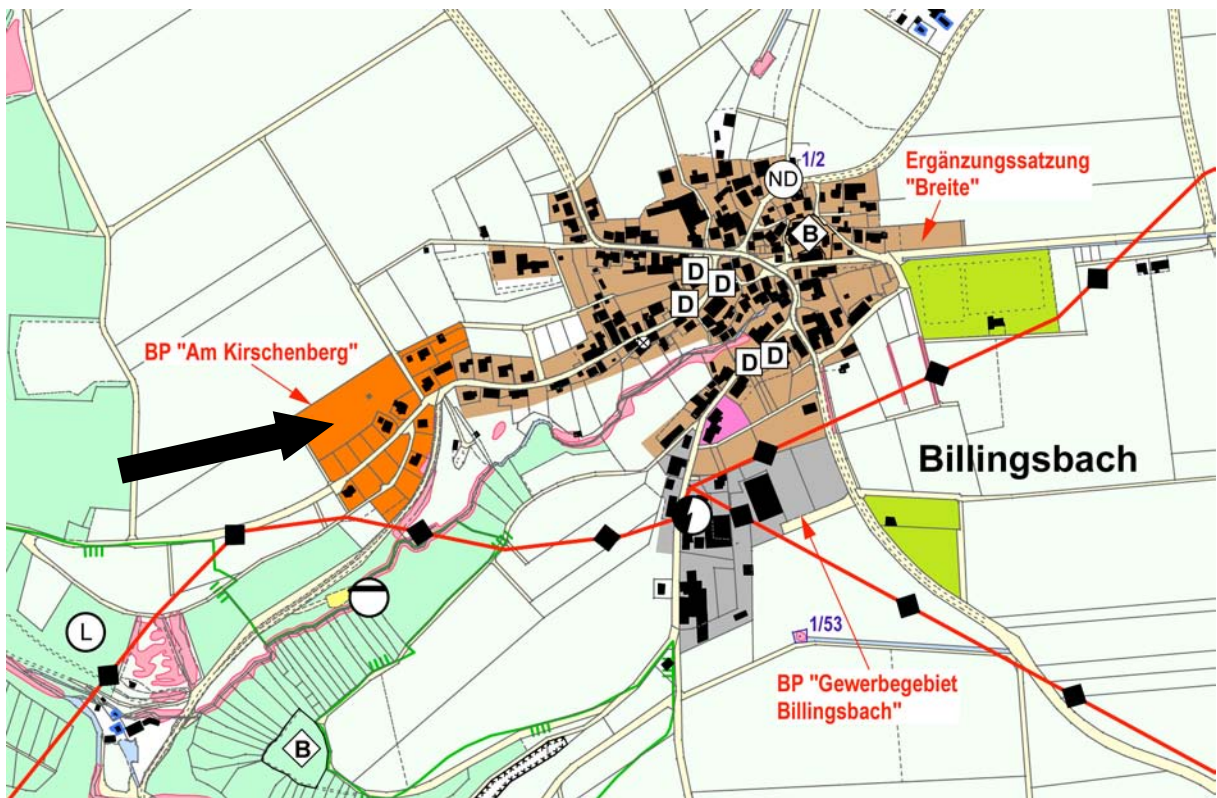


Bild 3: Flächennutzungsplan "Blaufelden, 3. Änderung", 1:10.000

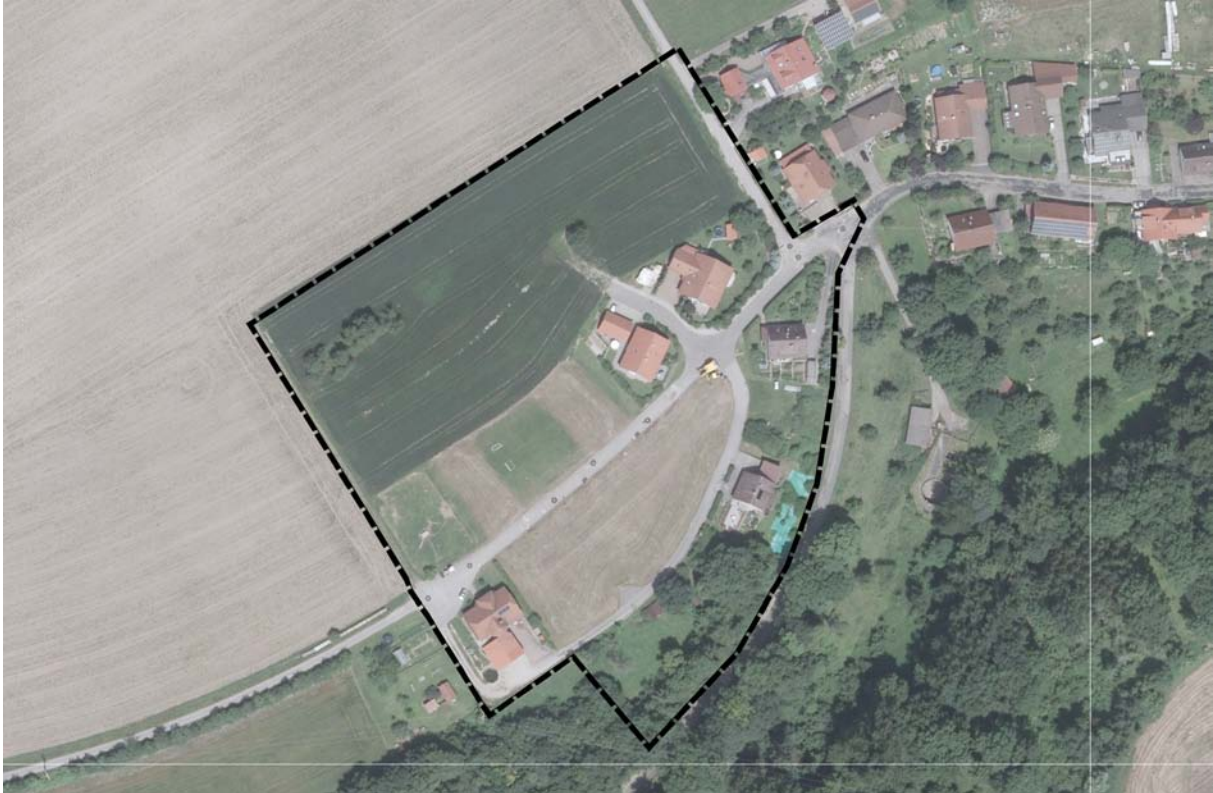


Bild 4: Luftbild, 1:4.000

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Schutzgebiete

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

5.2 Biotopschutz

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

5.3 Artenschutz

Durch die geringfügige Änderung kann eine Beeinträchtigung von geschützten Arten im Gebiet ausgeschlossen werden.

5.4 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.

5.5 Denkmalschutz

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

5.6 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung ist mit keinen weitergehenden Immissionen zu rechnen.

5.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.8 Altlasten

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

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich vollumfänglich innerhalb eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wechselwirkungen untereinander.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist nicht mehr praktikabel und wird ersatzlos gestrichen. Ebenso ist die Zahl der Vollgeschosse nicht den heutigen Ansprüchen entsprechend. Eine Zahl der Vollgeschosse wird zukünftig nicht mehr vorgegeben. Eine Regelung erfolgt nun über die vorgegebenen First- und Außenwandhöhen.

7.2 Höhe der baulichen Anlage

Aufgrund der veränderten Ansprüche der Bauherren wird die maximale Außenwandhöhe der Gebäude erhöht. Die Firsthöhe bleibt unverändert.

7.3 Stellung der baulichen Anlagen

Um den Bauherren einen größeren Gestaltungsfreiraum und eine energetisch optimierte Zuordnung der Gebäude zu ermöglichen, wird keine Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Um den Bauherren einen größeren Gestaltungsfreiraum zu gewährleisten, wird ein größeres Spektrum an Dachformen mit entsprechenden Dachneigungen zugelassen. Zukünftig sind neben gleichseitig geneigten Satteldächern und Krüppelwalmdächern auch Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walm- wie auch Zeltedächer zulässig. Flachdächer sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Garagen und Nebengebäude sind, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, in Dachform und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer auf Garagen sind generell zulässig.

Als Dachfarbe ist rot bis braun, schwarz oder anthrazit zulässig.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Solar- sowie Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zugelassen und sind ausdrücklich erwünscht.

Die Dachneigung muss zwischen 20° und 48° liegen. Pultdächer sind in einer Dachneigung zwischen 10° bis 30°, versetzte Pultdächer zwischen 15° und 30° auszuführen.

Eine Kniestockhöhe wird nicht festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe muss beachtet werden.

9. Verkehr

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt unverändert bestehen.

10. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit der entsprechenden technischen Infrastruktur bleibt unverändert und erfolgt durch die bestehenden Strukturen.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser soll über eine Regenwasserzisterne mit mindestens 1,5 m³ Inhalt als Puffer in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Zisterne müssen mit einer Überlaufleitung an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen werden. Der Zisterneninhalt ist zur Gartenbewässerung, Hof- und Fahrzeugreinigung zu verwenden.

Die Abwässer von befestigten Flächen und die häuslichen Abwässer sind über den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Blaufelden, im April 2016

Kießecker
(stellv. Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Am Kirschenberg, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

A.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

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Festgesetzt wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4. Eine Geschossflächenzahl und eine Zahl der Vollgeschosse werden nicht festgesetzt.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe des Gebäudes, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Außenwandhöhe) darf untenstehende Maße nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

| | Firsthöhe | Außenwandhöhe |
|------|-----------|---------------|
| WA 1 | 9,0 m | 6,75 m |
| WA 2 | 12,0 m | 6,75 m |

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. bergseits nicht mehr als 0,5 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen.

A.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen, soweit als Gebäude vorgesehen, sind in den nicht überbaubaren bis zu 20 m² umbauten Raum zugelassen.

A.4 Bauweise

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

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis zu 25 m Gesamtlänge. Grenzgaragen werden nicht mit eingerechnet.

Den Bauanträgen sind zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage Geländeschnitte mit eingetragener EFH-Höhe sowie den angrenzenden Verkehrsflächen beizulegen.

A.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Stellung der Anlagen wird nicht vorgegeben.

A.6 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 zulässig.

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

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

A.7 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

A.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind unverbindlich. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke ist vom Grundstückseigentümer zu in einer breite vom 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden

A.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.10 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden. Evtl. notwendige Leitungsverlegungen gehen voll zu Lasten der Bauherrschaft.

A.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die festgesetzten Bäume innerhalb des Gebietes wird folgender Baum als Hochstämme auf öffentlichen Flächen festgesetzt.

- *Prunus avium* „Plena“ (gefüllte Wildkirsche)

Für die Gebietseingrünung am nördlichen und westlichen Baugebietsrand werden Obsthochstämme auf öffentlichen Flächen festgesetzt. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall vom Landschaftserhaltungsverband entnommen werden.

Für die festgesetzten Bäume entlang den Erschließungsstraßen werden folgende Bäume als Hochstämme auf privaten Flächen festgesetzt:

- *Prunus avium* „Plena“ (gefüllte Wildkirsche)
- *Acer platanoides columnare* (Säulenförmiger Spitzahorn)
- *Carpinus betulus* (Säulen-Hainbuch)

In jedem Vorgarten ist ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und ständig zu unterhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Am Kirschenberg, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug oder Keramik sind unzulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind neben gleichseitig geneigten Satteldächern und Krüppelwalmdächern auch Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walm- wie auch Zeltdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, in Dachform und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer auf Garagen sind generell zulässig.

Als Dachfarbe ist rot bis braun, schwarz oder anthrazit zulässig.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Solar- sowie Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zugelassen und sind ausdrücklich erwünscht.

Die Dachneigung muss zwischen 20° und 48° liegen. Pultdächer sind in einer Dachneigung zwischen 10° bis 30°, versetzte Pultdächer zwischen 15° und 30° auszuführen.

Eine Kniestockhöhe wird nicht festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe muss beachtet werden.

B.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Drahtzäune mit davorliegender Gehölzpflanzung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecke, Höhe max. 1,0 m

B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Der Anfall von Überschuss an Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren. Es ist darauf zu achten, dass Mutterboden und Aushubmaterial nicht vermischt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig.

B.5 Zwerchbauten

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Tiefe mindestens 0,5 m vor dem Hauptgebäude
- Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante: mindestens 0,5 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

B.6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne ist unzulässig. Parabolantennen sind in einem dem jeweiligen Hintergrund angepassten Farbton mit matter Oberfläche zu streichen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.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.

C.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.

C.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.

C.4 Baugrund/Geologie

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

C.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.

C.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.

C.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.

C.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten.

Bei den Pflanzabständen zu Straßen müssen die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Diese ist geschwindigkeitsabhängig und beträgt für Bäume ohne Schutzeinrichtung bei

- 60 – 70 km/h: 4,5 m
- 80 – 100 km/h: 7,5 m

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3 m

VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|--|------------|----------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 22.02.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 25.02.2016 |
| Auslegungsbeschluss | am | 22.02.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 25.02.2016 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 04.03. | bis 04.04.2016 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am | 18.04.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | 28.04.2016 |

AUFGESTELLT

Blaufelden,
den 22.02.2016

gez.
Kießecker
(stellv. 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.

Blaufelden,
den 19.04.2016

.....
Kießecker
(stellv. Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.04.2016