

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
**„GHAI-SCHLOSSGARTEN, 14. ÄNDERUNG“**  
IN VELLBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
B.4.1 Regionalplanung	7
B.4.1.1 Regionalplan	7
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	7
<b>B.5. Kommunale Planungsebene</b>	<b>7</b>
B.5.1 Flächennutzungsplan	7
B.5.2 Landschaftsplan	7
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
<b>B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>10</b>
B.6.1 Schutzgebiete	10
B.6.2 Biotopschutz	10
B.6.3 Artenschutz	10
B.6.3.1 Rechtliche Grundlagen	10
B.6.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	11
B.6.3.3 Prognose der Betroffenheit	11
B.6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	11
B.6.3.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	11
B.6.4 Gewässerschutz	12
B.6.5 Denkmalschutz	12
B.6.6 Immissionsschutz	12
B.6.7 Landwirtschaft	12
B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.6.9 Altlasten	13
<b>B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
B.8.1 Art der baulichen Nutzung	14
B.8.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.8.3 Nebenanlagen	14
B.8.4 Bauweise	15
B.8.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.8.6 Zahl der Wohnungen	15
B.8.7 Sichtfelder	15
B.8.8 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.8.9 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.8.10 Pflanzgebote	15
B.8.11 Pflanzbindungen	16
<b>B.9. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
B.9.1 Äußere Gestaltung	16
B.9.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	16
B.9.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	16

B.9.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.9.5	Einfriedungen, Stützmauern	16
B.9.6	Zahl der Stellplätze	16
B.9.7	Zulässigkeit von Werbeanlagen	16
<b>B.10.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>17</b>
B.10.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
B.10.2	Innere Erschließung	17
<b>B.11.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>17</b>
<b>B.12.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>17</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>18</b>
<b>P</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
<b>O</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>22</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>24</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>27</b>
	<b>ANHANG</b>	
Anhang 1:	Externe Kompensation	
	<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	6
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	8
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000	8
Bild 4:	Landschaftsplan "GVV Ilshofen-Vellberg", 1:10.000	9
Bild 5:	Luftbild, ohne Maßstab	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
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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.

Eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.  
Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Ein großes Anliegen der Stadt ist es, die Gesundheitsversorgung langfristig zu garantieren und die ärztliche Versorgung vor Ort sicher zu stellen. Einem praktizierenden Allgemeinmediziner in Vellberg ist es ein Anliegen, die ärztliche Versorgung in Vellberg auf Dauer sicher zu stellen. Er hat deshalb die Initiative ergriffen und weitere Anbieter im Bereich Gesundheitswesen gesucht, die sich vorstellen können, zusammen unter einem Dach in einem „Gesundheitszentrum“ zu praktizieren.

Im zweiten Schritt haben der Allgemeinarzt, der Betreiber der örtlichen Apotheke, Physio- und Ergotherapeuten und die Stadtverwaltung in einer konzertierten Aktion nach einer Zukunftslösung gesucht. Dabei war allen Beteiligten klar, dass ein Gesundheitszentrum mit mehreren Anbietern das Modell der Zukunft ist. Vor allem Hausarztpraxen werden künftig als Gemeinschaftspraxen geführt, um den Ärzten flexible Arbeitszeiten zu ermöglichen.

Nachdem dieses Konzept allgemeinen Konsens gefunden hat, wurde ein potentiell Grundstück für das geplante Gesundheitszentrum gesucht. Hier wurde man im westlichen Bereich des Gewanns Ghai-Schlossgarten fündig. Für den südlichen Bereich der Fläche besteht ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), der nun für ein Gesundheitszentrum angepasst werden müsste. Der nördliche Teil ist noch nicht überplant. Da ein Gesundheitszentrum in einem WA nicht zulässig ist, wird der gesamte betroffene Bereich einer Mischnutzung zugewiesen.

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

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Zufahrt erfolgt von der Haller Straße her. Im südöstlichen Bereich ist ein zweigeschossiges Gebäude geplant. Die Stellplätze werden entlang der Landesstraße und im nördlichen Bereich geplant. An der Markgrafentallee wird eine weitere Möglichkeit für Stellplätze geschaffen, welche ausschließlich für Geschäftsinhaber- und -führer bestimmt sind.

Der bestehende Löschwasserbehälter in der südwestlichen Ecke wird durch eine öffentliche Grünfläche gesichert.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,34 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,30 ha	88,2 %
- überbaubare Flächen	0,25 ha	73,5 %
- nicht überbaubare Flächen	0,05 ha	14,7 %
• Öffentliche Grünflächen	0,04 ha	11,8 %

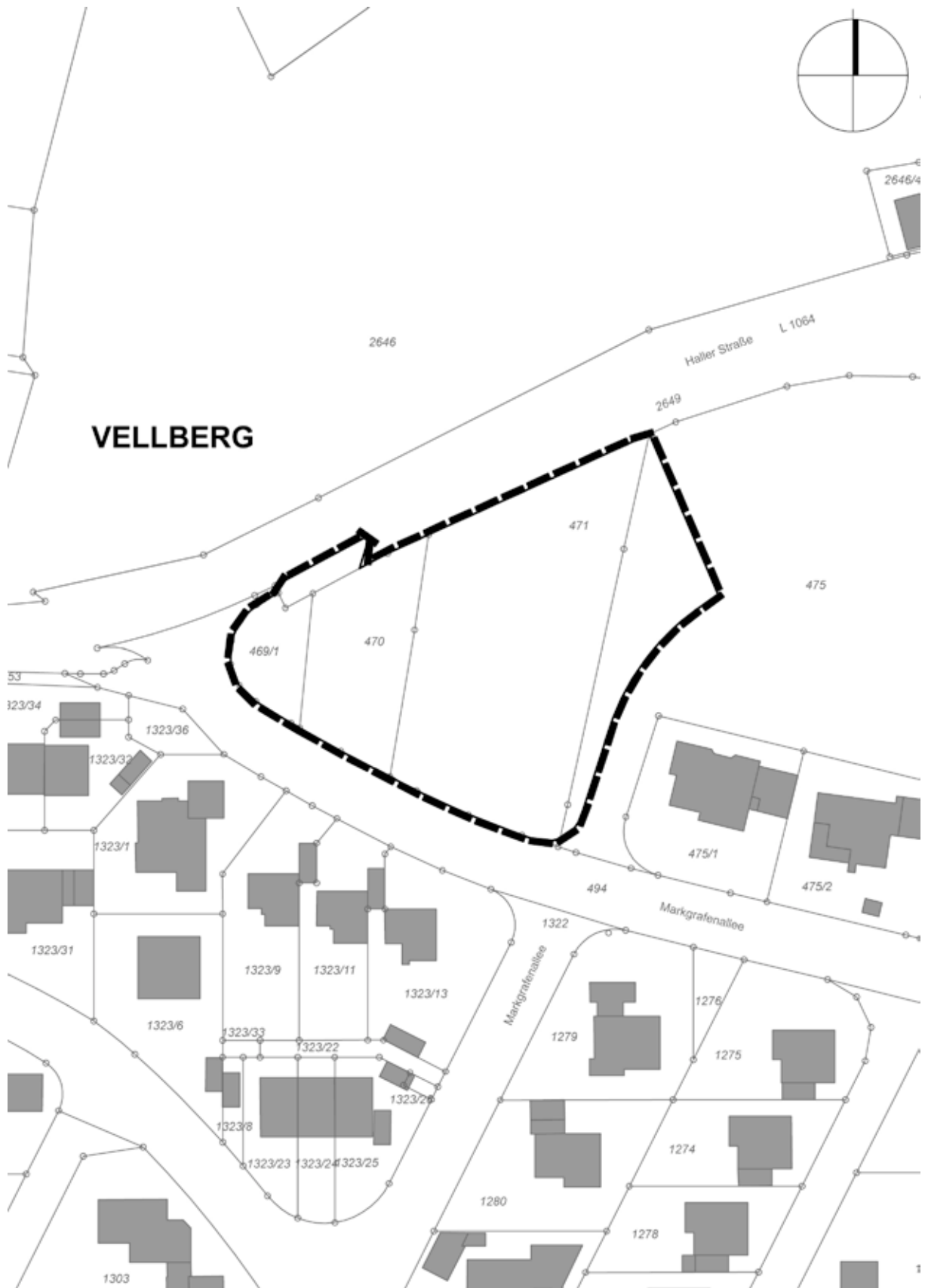


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

## **B.4. Übergeordnete Planungen**

### **B.4.1 Regionalplanung**

#### **B.4.1.1 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche verzeichnet.

#### **B.4.1.2 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“

## **B.5. Kommunale Planungsebene**

### **B.5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“ ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der nächsten Fortschreibung wird die Fläche in eine Mischfläche umgewandelt.

### **B.5.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „GVV Ilshofen-Vellberg“ stammt aus dem Jahr 2003 und wurde von Dipl.-Ing. Matthias Peitz erstellt.

Der Geltungsbereich ist als Innenbereich bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

### **B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an oder liegen teilweise im Geltungsbereich:

- Ghai-Schlossgarten, 4. Änderung, in Kraft getreten am 18.11.1972
- Ghai-Schlossgarten, 13. Änderung, in Kraft getreten am 16.05.2014
- Markgrafenallee, 15. Änderung, in Kraft getreten am 04.02.2005

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Ghai-Schlossgarten, 9. Änderung, in Kraft getreten am 12.11.1982

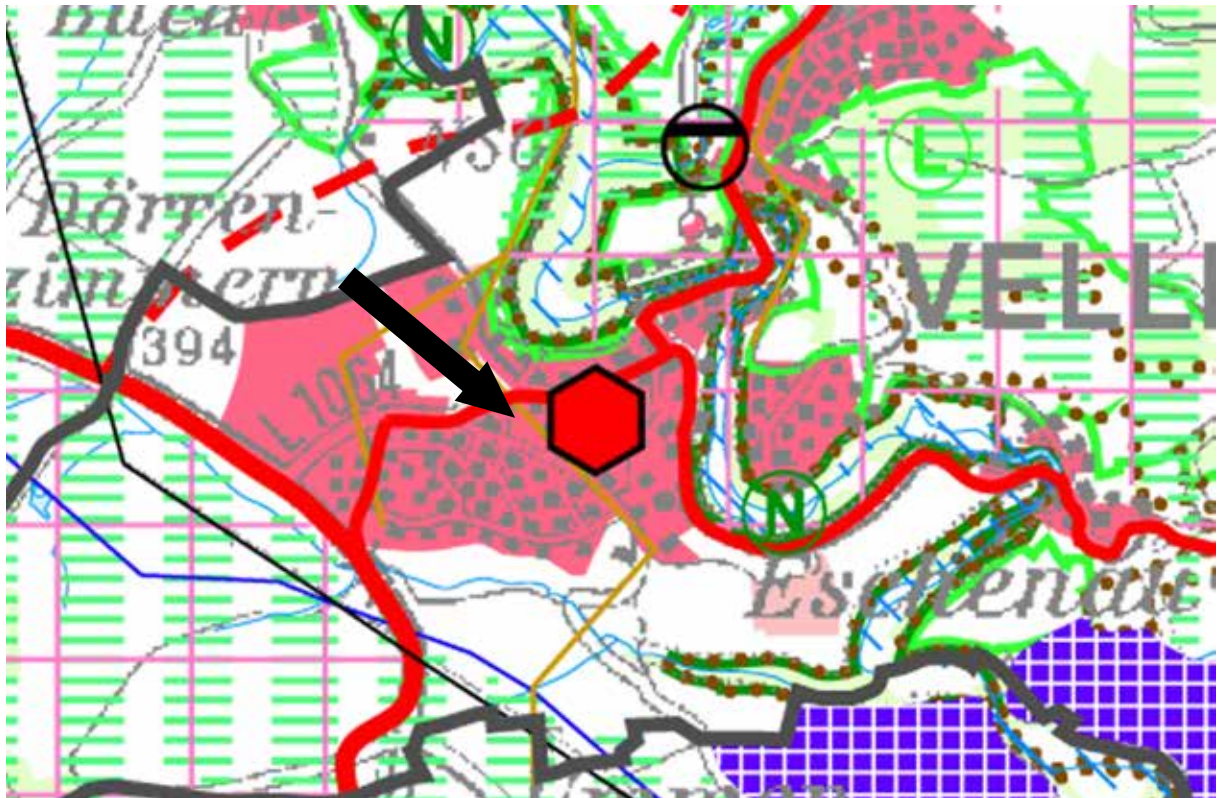


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000



Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000



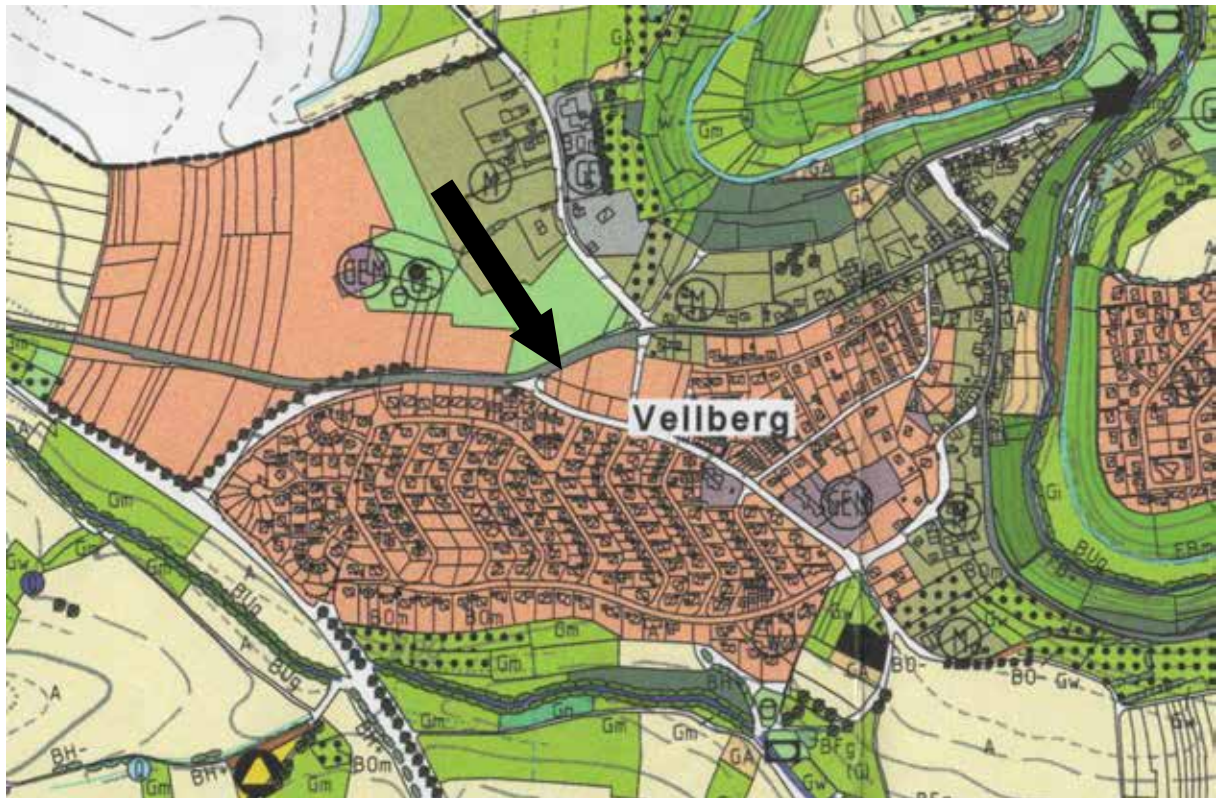


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Ilshofen-Vellberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, ohne Maßstab

## **B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.6.1 Schutzgebiete**

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

### **B.6.2 Biotopschutz**

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

### **B.6.3 Artenschutz**

#### **B.6.3.1 Rechtliche Grundlagen**

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders  
und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen  
Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd,  
Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur  
sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestät-  
ten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und  
die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer  
Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wande-  
rungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art  
verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im In-  
nenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote  
nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zu-  
griffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1  
gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäi-  
sche Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und  
Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann  
auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (con-  
tinuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von  
Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen eu-  
roparechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das

Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

### **B.6.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten vom Büro Blaser erstellt. Dieses wird folgend zusammengefasst. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

#### Fledermäuse

Potenziell vorkommen können alle in der Region ansässigen, baumbewohnenden Fledermausarten wie z.B. Rauhaufledermaus oder Großer Abendsegler. Ein direkter oder indirekter (Kotpellets, Fraßreste) Nachweis von Artvorkommen gelang nicht. Eine Nutzung der vorhandenen Baumhöhlen als Wochenstuben kann somit ausgeschlossen werden. Die Höhlen können allerdings als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen.

#### Vögel

Insgesamt konnten 8 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Nur Blaumeise, Feldsperling und Girlitz brüten jedoch im Geltungsbereich.

### **B.6.3.3 Prognose der Betroffenheit**

#### Fledermäuse

Durch die Rodung der Höhlenbäume kann es zum Tatbestand der Tötung kommen. Es ist, vor allem während der Bauzeit, mit einem geringen Anstieg der Lärm-, Licht und Schadstoffemissionen zu rechnen. Die Wirkungen sind jedoch nicht als erheblich einzustufen, so dass das Störungsverbot nicht betroffen ist. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch den Verlust der Tagesverstecke nicht ausgeschlossen werden. Ein essentielles Jagdhabitat liegt nicht vor.

#### Vögel

Durch die Rodung der Höhlenbäume kann es zum Tatbestand der Tötung kommen. Es ist, vor allem während der Bauzeit, mit einem geringen Anstieg der Lärm-, Licht und Schadstoffemissionen zu rechnen. Die Wirkungen sind jedoch nicht als erheblich einzustufen, so dass das Störungsverbot nicht betroffen ist. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für die Blaumeise und den Girlitz ausgeschlossen werden, da deren Höhlenbäume als Pflanzbindung gesichert werden und damit bestehen bleiben. Da Brutbaum bzw. Bruthöhle des Feldsperlings durch Rodung wegfallen, wird für diesen der Zerstörungstatbestand erfüllt.

### **B.6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Durch die Begrenzung des Rodungszeitraumes der Gehölze auf 1. November bis 28. Februar kann der Tatbestand der Tötung von Arten ausgeschlossen werden.

### **B.6.3.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen

Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Konkrete Maßnahmen werden nachfolgend benannt und als externe Maßnahmen (siehe Anhang 1) mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Unterer Naturschutzbehörde und Stadt gesichert. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahmen können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden und es kommt zu keinen Verbotstatbeständen.

#### **Maßnahme A1: Anbringung von Fledermauskästen**

Es sind zwei Flach- und zwei Rundkästen (z. B. Schwegler Typ „1FF“ und „2FN“) an Bäumen anzubringen. Diese sind in einer Höhe von 4 bis 5 Metern mit einer Südost-Exposition zu befestigen. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein.

Die Fledermauskästen sind im Winter der Rodung der Gehölze bis spätestens bis Ende Februar anzubringen. Die Rundkästen müssen jährlich über den Winter (zwischen 1. November und 28. Februar) mechanisch (ohne chemische Reinigungsmittel) gereinigt werden, z.B. durch Ausbürsten. Die nach unten geöffneten Flachkästen erfordern keine Reinigung.

#### **Maßnahme A2: Anbringung von Nistkästen für den Feldsperling**

Es sind 6 Höhlenkästen für Feldsperlinge (Einflugloch 32-36 mm oder oval 30x45 mm, z.B. Schwegler „2M“ oder „2GR“) an Bäumen anzubringen. Die Nisthilfen sind in 2,5-4 m Höhe aufzuhängen. Das Einflugloch ist nach Osten bzw. Südosten auszurichten und sollte einen freien Anflug gewährleisten.

Die Nisthilfen sind im Winter der Rodung der Gehölze bis spätestens bis Ende Februar anzubringen. Alle 2 Jahre hat über den Winter (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) eine mechanische Reinigung z.B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) zu erfolgen.

## **B.6.4 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.

## **B.6.5 Denkmalschutz**

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

## **B.6.6 Immissionsschutz**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist mit keinen weitergehenden Immissionen zu rechnen.

## **B.6.7 Landwirtschaft**

Es handelt sich um Wiesenflächen, die in der Flurbilanz nicht bewertet wurden oder wo keine Daten dazu vorliegen.

### **B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.6.9 Altlasten**

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

## **B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Die Bebauung des Gebietes geht mit Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Bisläng offene Flächen werden teilweise versiegelt. In diesen Bereichen können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Die natürlichen oder durch anthropogene Nutzung veränderten Bodenprofile werden zerstört, Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen geht verloren. Ebenso wird das Einsickern von Niederschlägen in den Boden erschwert oder unterbunden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich keine. Die vorhandenen Biotoptypen werden verändert bzw. durch Bebauung und Versiegelung abgewertet. Im westlichen Teil befinden sich ein Lösswasserbehälter sowie drei Birken. Dieser Bereich wird als Grünfläche erhalten bzw. als Pflanzbindung gesichert und wirkt sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus. Dagegen heizen sich die bebauten und versiegelten Flächen bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die geplante Grünfläche mit den Bäumen wirkt diesem Effekt entgegen und kann (Schad-) Stoffe aus der Luft ausfiltern. Das Landschaftsbild betreffend ist die Fläche aufgrund ihrer Lage, obwohl bislang nicht bebaut, der Siedlung zuzuordnen. Die 3 Birken als Sichtbezug und strukturierendes Element bleiben erhalten. Durch die Bebauung findet dennoch eine, wenn auch geringe Abwertung des Landschaftsbildes statt. Als Erholungseinrichtung ist in diesem Sinne eine Bank im westlichen Bereich unter den Birken zu nennen. Da hier kein Eingriff stattfindet kann von ihrem Fortbestand ausgegangen werden. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der angrenzenden Hauptstraße jedoch gering, eine Eignung zur Naherholung nur sehr eingeschränkt vorhanden. Kultur- und Sachgüter befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls keine. Folglich bestehen auch keine Beeinträchtigungen. Zwischen den Schutzgütern besteht ein Wirkungsgeflecht. Eine positive oder negative Veränderung eines Schutzgutes hat oft Folgen für mehrere andere Schutzgüter, es kommt zu Wechselwirkungen. Der Eingriff in den Boden ist gleichermaßen ein Eingriff in das Schutzgut Wasser. Zudem werden Biotope zerstört oder abgewertet. Die Erhaltung der Bäume als Biotop hingegen hat auch auf Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild eine positive Wirkung.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden dennoch Maßnahmen zum Schutz von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt. Außerdem werden aus optischen Gründen 3 neue Bäume gepflanzt, ohne dass eine rechtliche Verpflichtung hierfür besteht. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **B.8.1 Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

- (1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*
- (2) *Zulässig sind*
  - 1. Wohngebäude,**
  - 2. Geschäfts- und Bürogebäude,**
  - 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
  - 4. sonstige Gewerbebetriebe**
  - 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

*Nicht zugelassen werden:*

- 6. Gartenbaubetriebe,*
- 7. Tankstellen,*
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.*

### **B.8.2 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 0,6 zugelassen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Außenwand-, Gebäude- und Firsthöhe in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bei Satteldächern, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeintrag auf 2/3 der Gebäudelänge 6,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe, gemessen an der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf 9,50 m nicht überschreiten.

Für Pult- und Flachdächer ist die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, auf 7,00 m festgesetzt.

### **B.8.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L1064 nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen – in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Bruttorauminhalt von 40 cbm zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwand- und Firsthöhen nicht überschreiten.

In den festgesetzten Grünflächen sind ober- und unterirdischen Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für den vorhandenen Löschwasserbehälter.

#### **B.8.4 Bauweise**

Bei Wohnbebauungen sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 25 m zulässig.

#### **B.8.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

#### **B.8.6 Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen ist pro Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte auf max. 3 Wohnungen beschränkt.

#### **B.8.7 Sichtfelder**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird an der geplanten Einmündung auf die L 1064 ein Sichtfeld festgesetzt.

Das Sichtfeld (3 m / 70 m) muss von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden.

#### **B.8.8 Zu- und Ausfahrtsverbote**

Eine Zu- und Ausfahrt entlang der L 1064 und entlang der Straße „Markgrafentallee“ im Plan bezeichneten Bereich ist unzulässig. Ausgenommen für 5 Stellplätze im südöstlichen Bereich an der Markgrafentallee, welche ausschließlich für Geschäftsinhaber- und –führer bestimmt sind.

#### **B.8.9 Versorgungsanlagen und –leitungen**

Die bestehende Umspannstation an der Markgrafentallee im südöstlichen Bereich ist zu berücksichtigen und der bestehende Löschwasserbehälter in der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist zu erhalten.

#### **B.8.10 Pflanzgebote**

Im nördlichen Bereich entlang der Böschung werden Bäume als Pflanzgebote festgesetzt. Da keine rechtliche Verpflichtung hierfür besteht kann die dadurch entstehende Aufwertung anderen Eingriffen als Ausgleich zugeordnet werden.

### **B.8.11 Pflanzbindungen**

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte und heimische Arten zu ersetzen.

## **B.9. Örtliche Bauvorschriften**

### **B.9.1 Äußere Gestaltung**

Zur Wahrung des Siedlungsbildes wird in der vorliegenden Änderung die Anwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien untersagt.

### **B.9.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

Zulässig sind Satteldächer und Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 38°.

Bei geneigten Dächern ab 16° ist die Dacheindeckung mit einem naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazitfarbenen Material auszuführen.

### **B.9.3 Dachaufbauten und Zwischbauten**

Einzelne Dachaufbauten und Zwischbauten werden in begrenztem Maße zugelassen.

### **B.9.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

### **B.9.5 Einfriedungen, Stützmauern**

Um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum zu erhalten, werden Vorgaben zu Einfriedungen und Stützmauern festgesetzt.

### **B.9.6 Zahl der Stellplätze**

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

### **B.9.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Die maximale Größe und Höhe von Werbeanlagen wird begrenzt.



## **B.10. Verkehr**

### **B.10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt direkt von der L 1064 oder teilweise von der Markgrafenallee.

### **B.10.2 Innere Erschließung**

Von der geplanten Erschließungsstraße im Bebauungsplan „Ghai-Schlossgarten, 9. Änderung ist eine Zufahrt zum Plangebiet nicht möglich.

## **B.11. Technische Infrastruktur**

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung bleiben unverändert.

## **B.12. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Vellberg, 27. Januar 2017

Zoll  
(Bürgermeisterin)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Ghai-Schlossgarten, 14. 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 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen 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 Außenwandhöhe bei Satteldächern, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeintrag auf 2/3 der Gebäudelänge 6,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis um höchsten Punkt der Dachhaut, darf 9,50 m nicht überschreiten.

Für Pult- und Flachdächer ist die maximale Gebäudehöhe auf 7,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

*Hinweis: Da Flach- und Pultdächer keinen First besitzen, gilt die speziell für Flach- und Pultdächer festgesetzte Gebäudehöhe als höchster Gebäudepunkt.*

## **P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen höchsten Geländeoberfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

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

## **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L1064 nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen – in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Bruttorauminhalt von 40 cbm zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwand- und Firsthöhen nicht überschreiten.

In den festgesetzten Grünflächen sind ober- und unterirdischen Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für den vorhandenen Löschwasserbehälter.

## **P.4 Bauweise**

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

Bei Wohnbebauungen sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 25 m zulässig.

## **P.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

*Hinweis: Eine Hauptgebäude- oder Hauptfirstrichtung wird nicht vorgegeben.*

## **P.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

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

## **P.7 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist pro Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte auf max. 3 Wohnungen beschränkt.

**P.8 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich zur L1064 wird ein Sichtfeld der Größe 3/70 m festgesetzt. Dieses Sichtfeld muss von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden.

**P.9 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt entlang der L 1064 und entlang der Straße „Markgrafenallee“ im Plan bezeichneten Bereich ist unzulässig. Ausgenommen für 5 Stellplätze im südöstlichen Bereich an der Markgrafenallee, welche ausschließlich für Geschäftsinhaber- und -führer bestimmt sind.

**P.10 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die bestehende Umspannstation an der Markgrafenallee im südöstlichen Bereich ist zu berücksichtigen und der bestehende Löschwasserbehälter in der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist zu erhalten.

**P.11 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß Planeintrag sind 3 Bäume zu pflanzen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12 - 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

**Pflanzliste:**

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) handelt, besteht keine rechtliche Verpflichtung für einen Ausgleich gemäß Eingriffsregelung und damit für die Pflanzung der Bäume. Die dadurch generierte Aufwertung in Höhe von 2260 Ökopunkten (3 Bäume \* 8 Punkte \* 94 cm prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren) kann somit anderen Eingriffen als Ausgleich zugeordnet werden.

**P.12 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte und heimische Arten zu ersetzen.

## **O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Ghai-Schlossgarten, 14. 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)

Zur Wahrung des Siedlungsbildes wird in der vorliegenden Änderung die Anwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien untersagt.

### **O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer und Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 38°.

Bei geneigten Dächern ab 16° ist die Dacheindeckung mit einem naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazitfarbenen Material auszuführen.

### **O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Tiefe mind. 0,50 m vor dem Hauptgebäude
- Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

### **O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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.

### **O.5 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe maximal 1,0 m
- geschnittene und ungeschnittene Hecken, maximale Höhe 1,50 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Fahrbahnflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Sockelmauern sind unzulässig. Stützmauern sind in den öffentlichen Grünflächen ebenfalls unzulässig.

## **O.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

## **O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 200 cm. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Für freistehende Werbeanlagen (Tafeln usw.) gilt je Anlage:

- maximale Werbefläche von 5 m<sup>2</sup>
- maximale Höhe zwischen bestehendem Gelände und Oberkante Werbeanlage 5,0 m

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

In den Grünflächen sind Werbeanlagen 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.

### **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.

### **H.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.



## 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	26.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	03.02.2017
Auslegungsbeschluss		am	26.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	03.02.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 13.02.	bis	13.03.2017
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.

Vellberg,  
den .....

Vellberg,  
den .....

.....  
Zoll  
(Bürgermeisterin)

.....  
Zoll  
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 11.01.2017