

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Brühl, 2. Änderung-Nord“ 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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### A.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. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei festgesetzt. Festgesetzt wird ebenso eine Geschossflächenzahl von 0,8.

##### A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Firsthöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit 9,50 m festgesetzt. Das Höchstmaß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt mit der Außenhaut und Dachhaut wird auf 6,75 m festgesetzt. Das Höchstmaß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt mit der Außenhaut und Dachhaut bei Pultdächern wird auf 7,50 m festgesetzt.

##### A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,5 m über der gemittelten angrenzenden Fahrbahnhöhe liegen. Bei Eckgrundstücken gilt die Straßenseite als Bezugsgröße, die zur Erschließung des Grundstückes dient.

### **A.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig. Mit Nebenanlagen muss ein Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Von reinen Fußwegverbindungen müssen keine 5,0 m Abstand gehalten werden.

*Hinweis: Mit Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 20,0 m zu Landesstraße zu halten.*

### **A.4 Bauweise**

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

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Stellung der baulichen Anlage wird nicht vorgegeben.

*Hinweis: Mit baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 20,0 m zu Landesstraße zu halten.*

### **A.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücken zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

*Hinweis: Mit Garagen, Stellplätzen und überdachten Carports ist ein Mindestabstand von 20,0 m zu Landesstraße zu halten.*

### **A.7 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal 3 Wohnungen zulässig.

### **A.8 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,8 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Die Sichtfelder sind von Bebauung freizuhalten.

### **A.9 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Landesstraße 1022 dürfen keine weiteren als die bestehenden Zufahrten angelegt werden.

### **A.10 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

### **A.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen 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 sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

### **A.12 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wohnungen in den obersten Geschossen (Dachräume) in den gekennzeichneten Gebäuden entlang des Lärmschutzwalles beim Sportgebiet sind an den gekennzeichneten Gebäude-seiten mit Lärmschutzfenstern auszustatten.

### **A.13 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **Pfg 1:**

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zwingend anzupflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume folgender Art:

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Feldahorn)  
Juglans regia (Walnuss)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus glabra (Bergulme)  
Ulmus carpinifolia (Feldulme)  
Robina pseudoacacia (Robinie)

#### **Pfg 2:**

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zwingend anzupflanzen und zu erhalten. Anzupflanzen sind mittel- und kleinkronige Laubbäume folgender Art:

Obstbäume in Arten und Sorten als kleinkronige Hochstämme  
Acer pseudoplatanus (Feldahorn)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus intermedia (Mehlbeere)  
Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus monogyna (Rotdorn)  
Crataegus carrierei (Hahnendorn)  
Prunus padus (Traubenkirsche)

#### **A.14 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 artgleich zu ersetzen.

#### **A.15 Stützbauwerke an Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Die Stützbauwerke sind zu dulden.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl, 2. Änderung-Nord“ 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 Verwendung von grell leuchtender bzw. reflektierender Farbe ist unzulässig.

### **B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind alle Dachformen zulässig. Dachneigung gemäß Plan.

Bezüglich der Farbe von Dachdeckungen werden keine Vorgaben gemacht, auf das Verbot von reflektierenden Materialien wird jedoch hingewiesen.

*Hinweis: Engobierte Ziegeln zählen nicht als reflektierendes Material.*

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

### **B.3 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 Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- Geschnittene und ungeschnittene Hecken, maximale Höhe 1,50 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (Thuja) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Stützmauern dürfen ausschließlich naturnah mit Naturstein in Trockenbauweise erstellt werden. Die zulässige Höhe für Stützmauern beträgt 1,0 m.

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

Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

### **B.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 nur bis 1,0 m Höhe zugelassen. Die Lärm- und Sichtschutzwälle sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die im Lageplan festgesetzten Flächen sind als Lärmschutz- oder Sichtschutzwall mindestens bis zur angegebenen Höhe aufzuschütten.

**B.5 Zahl der Stellplätze**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

**B.6 Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sichtbare Außenantennen sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an das Kabelnetz der Telekom oder eines anderen Unternehmens für Rundfunk- und Fernsehempfang möglich ist.

## **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 Fahrzeurückhaltesysteme“ (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	21.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	01.04.2016
Auslegungsbeschluss	am	21.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	01.04.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.04. bis	11.05.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	31.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	10.06.2016

**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.

Schrozberg,  
den 21.03.2016

Schrozberg,  
den 01.06.2016

**gez.**  
Izsak  
(Bürgermeister)

.....  
Izsak  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 31.05.2016