

## VORENTWURF

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'STRASSENÄCKER'

Hauptort Michelbach an der Bilz  
Gemeinde Michelbach an der Bilz  
Landkreis Schwäbisch Hall

Stand: 06. Oktober 2020

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I 1728) |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>           | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)                 |
| 1.4 | <b>Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)                           |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99)                              |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br><i>§ 9(1)1 BauGB</i>                      | Siehe Eintragungen im Lageplan.<br>MI = Mischgebiet   |
|       | Mischgebiet<br><i>§ 6 BauNVO</i>  | Im Mischgebiet sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>- und Gartenbaubetriebe.</li> </ul> Im Mischgebiet sind unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tankstellen</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2. BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. |
| 2.2   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br><i>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO</i> |   |
| 2.2.1 | <b>Höhe baulicher Anlagen</b><br><i>§ 16(2)4 und §18 BauNVO</i>               | Die First- und Traufhöhe bezieht sich auf das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe ü. NN (Höhenlinien zeichnerischer Teil). Von der Festsetzung kann maximal um ± 0,3m abgewichen werden. Die Höchstgrenze der Firsthöhe beträgt 9,5m und die der Traufhöhe 6,5m.<br><br>Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände, die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen sowie die bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü.NN hervorgeht.  |
| 2.2.2 | <b>Grundflächenzahl</b><br><i>§ 16(2)1 und §19 BauNVO</i>                     | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.   |

- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO
- 2.3.1 Bauweise**  
§22 BauNVO Offene Bauweise, Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 23 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- 2.4 Garagen, Carports**  
§ 9(1)4 BauGB und §12 BauNVO Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mind. 0,5m einzuhalten.
- 2.5 Stellplätze**  
§ 9(1)4 BauGB und §12 BauNVO Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei den Bauflächen Nr. 6, 7 und 8 sind Stellflächen auch in der als MI-gekennzeichneten Fläche (braune Flächenfüllung) innerhalb der Anbauverbotszone zulässig, jedoch maximal 10 Stellplätze je späterem Grundstück.
- 2.6 Nebenanlagen**  
§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen gemäß §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 2.7 Verkehrsflächen**  
§ 9(1)11 BauGB  
§ 9(1)21 BauGB Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan. Die Planstraße A ist als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg konzipiert. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden. Vom Straßenkörper ist ein mindestens 0,5m breiter Streifen als Lichtraumprofil mit baulichen Anlagen und störender Bepflanzung freizuhalten.
- 2.8 Beleuchtung**  
§ 9 (1)24 BauGB Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse) und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.
- 2.9 Bauzeiten- und Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1)20 BauGB Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeuge dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Zum Schutz der Flachlandmähwiese und der Hecke ist eine Abschränkung anzubringen. Zum nördlich angrenzenden Regenüberlaufbecken ist ein Abstand von 5m einzuhalten, um Einträge zu vermeiden.
- 2.10 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9(1)10 BauGB Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

## 2.11 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzfläche pfg1: Eine extensiv genutzte Mähwiese ist anzulegen und zu pflegen. Langfristiges Ziel ist die Entwicklung einer Flachlandmähwiese. Zulässig ist standortgerechtes, autochthones/ gebietsheimisches Saatgut. Es ist z.B. eine 'Fettwiese' von Saaten Zeller oder eine 'Blumenwiese' von Rieger-Hofmann einzusäen. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern. Die erste Mahd soll nicht vor 15. Juni erfolgen. Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Pflanzfläche pfg2: Die Pflanzgebotsflächen sind als Säume einzusäen, damit ein auf Schmetterlinge und Wildbienen ausgerichteter Lebensraum entsteht. Bei den Ansaat ist regionales Saatgut zu verwenden, z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

## 2.12 Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

# 3 Hinweise

## 3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der 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.

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 zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird dringend empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwVBoden), hinsichtlich

einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

### 3.2 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper), die von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.3 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen.

### 3.4 Kulturdenkmale

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

### 3.5 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

### 3.6 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG

Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

### 3.7 Planunterlagen

Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Mai 2018, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.

### 3.8 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 'Straßenäcker' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.