

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
` KOCHERWEG/NIEDERWIESEN `**

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

Stand: 18.07.2023

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41) |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
zuletzt geändert G v. 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023 |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | |
|--|---|
| 2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB, § 8 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.
WA = Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 und § 18 BauNVO | 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.

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 Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und § 19 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
§ 16(2)3 und § 18 BauNVO,
§ 20 BauNVO | Siehe Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16(4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. |
| 2.2.4 Wohneinheiten
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB | Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. |
| 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO | |
| 2.3.1 Bauweise
§ 22 BauNVO | Offene Bauweise, siehe Eintragungen im Lageplan.
Festsetzung einer Einzelhausbebauung. |
| 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO | Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. |

- 2.4 Stellplätze, Garagen, Carports**
§ 9(1)4 BauGB und §12 BauNVO
- Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagenzufahrten sind als Abstellfläche von Garagen zu Verkehrsflächen mit mind. 5,0 m anzulegen.
- 2.5 Nebenanlagen**
§14 BauNVO
- Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen gemäß §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 2.6 Verkehrsflächen**
§ 9(1)11 BauGB
- Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.
Die Erschließung erfolgt über die ausgebauten Straße „Niederwiesen“.
- 2.7 Zisternen**
§9 (1) 14 BauGB
- Für jedes Baugrundstück ist je eine Zisterne mit Retentions- und Speichervolumen zu errichten. Das Retentionsvolumen je Zisterne muss min. 4 m³ betragen. Das Retentionsvolumen muss sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbsttätig entleeren. Weiterhin ist mindestens 5 m³ Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.
- 2.8 Beleuchtung**
§ 9 (1)20 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, Leuchtmittel bis 3.000 Lux) und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.
- 2.9 Abgrabungen/Aufschüttungen**
§ 9 (1)1 und § 9 (1)26 BauGB
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
Der Erdaushub soll bei Eignung auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet wieder eingebaut werden.

2.10 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen / Pflanzbindung

§ 9(1)10 BauGB
§ 9(1)25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die im Bebauungsplan vorhandenen Bäume und Hecken sind zu erhalten und zu pflegen (Pflanzbindung). Die Bäume sind bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe fachgerecht zu sichern. Bei Abgang sind diese entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig. Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu erfolgen.

Im Plangebiet sind 3 weitere standorttypische Obstbäume anzupflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume neu zu pflanzen.

Obstbäume

Für die festgesetzten Obstgehölze in der Pflanzgebotsfläche werden folgende Arten stehen zur Wahl, Qualität H, STU 10/12:

Äpfel

Berner Rosenapfel,	Brettacher
Glockenapfel	Gravensteiner
Jakob Fischer	Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm	Maunzenapfel
Prinz Albrecht von Preußen	Rewena
Rheinischer Bohnapfel	Roter Berlepsch
Wettringer Taubenapfel	

Birnen

Alexander Lucas	Clapps Liebling
Conference	Gellerts Butterbirne
Gute Luise	Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle	

Pflaumen / Zwetschgen

Althans Reneclaude	Czar
President	Ersinger
Hauszwetschge	

Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche

Laubbäume

Für die festgesetzten Laubbäume innerhalb des Baugebietes werden Laubhochstämme festgesetzt. Folgende Bäume stehen zur Auswahl, Qualität H, 3xv, m.B., 12/14:

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Breite
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	6-12	4-6
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn	10-15	7-9
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn	bis 10	2-7
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	15-20	4-6
Ginkgo biloba	Fächerbaum	15-30	10-15
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche	15-20	5-7
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	6-12	4-7
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere	9-12	4-7
Sorbus x thuringiaca	Thüringische Säulen-Mehlbeere	5-7	4-5
Tilia americana 'Nova'	Amerikanische Linde	25-30	15-20

Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde	18-20	10-12
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde	8-12	4-6
Tilia cordata 'Roelvo'	Stadtlinde	10-15	7-10

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

2.11 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung

§ 9 (1) 20 BauGB

Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen darf ausschließlich innerhalb des als Wohngebietsfläche gekennzeichneten Bereiches erfolgen. In Richtung nördlich angrenzenden Michelbach ist eine dichte Absperrung vor der Baufeldfreimachung erforderlich um Stoffeinträge zu vermeiden und eine Zuwanderung zu verhindern.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Als Vergrämungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (vorgenannter Zeitraum), um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. Die Fläche ist in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern. Auch eine Ansiedlung von Falterarten wird dadurch vermieden.

Sollte der Baubeginn im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen müssen, sind von einer ökologischen Baubegleitung frühzeitig geeignete termingenaue Maßnahmen festzulegen.

2.12 Nisthilfen

§ 9(1)20 BauGB

Es sind 2 Fledermaushalbhöhlen an der Fassade anzulegen und ein weiterer Nistkastens für Gebäudebrüter in den Gehölzen am Südostrand des Plangebietes.

2.13 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

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Schwäbisch Hall zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.3 Kulturdenkmale

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

3.4 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.

3.5 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen die Außenwandfläche von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

3.6 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird kein Umweltbericht notwendig.

3.7 Planunterlagen

Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.

3.8 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan `Niederwiesen 2. Änderung` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den örtlichen Bauvorschriften. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt.

Gemeinde Michelbach a.d. Bilz, den

Werner Dörr, Bürgermeister