



## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „TAUBENTAL, 1. ÄNDERUNG“

## IN MICHELBACH/BILZ

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>4</b>
<b>B.4. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>6</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>7</b>
<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>14</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>17</b>

## **BEBAUUNGSPLAN**

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	5
----------------------------------	---

## 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
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990
- 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)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste.*

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

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

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Taubental“ wurde wegen der angrenzenden Landesstraße L1055 ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Laut diesem Gutachten müssen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Einerseits wird in der ausgewiesenen Grünfläche ein Erdwall realisiert. Andererseits wird festgelegt, dass ca. 7 Grundstücke, welche direkt hinter dem Erdwall liegen, nur eingeschossig gebaut werden dürfen, da die Lärmwerte in einem Obergeschoss überschritten werden würden.

Im Rahmen des Verkaufs der Grundstücke an Bauwillige stellte sich heraus, dass bei eingeschossigen Bauten die Möglichkeit gewünscht wird, ein Obergeschoss ohne Aufenthaltscharakter, aber als Bühne und Abstellraum nutzen zu können.

Aus diesem Grund soll die Firsthöhe und die Außenwandhöhen im WA 3 um 1,50 m erhöht werden. Die Festsetzung schließt aber die Planung von Aufenthaltsräumen im Obergeschoss aus.

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens wurde Punkt A.2.3 „Höhenlage der baulichen Anlagen“ geprüft.

In der Fassung der ersten Auslegung orientierte sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im **WA 1** und **WA 3** an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelte Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist nur nach oben bis maximal 0,5 m zulässig.

Für die Höhenlage in **WA 2** gilt als Bezugshöhe der gemittelte Straßenverlauf der angrenzenden Straße A bzw. B, bezogen auf die Gebäudelängsseite.

Laut den Fachbehörden und Praxis im Baurechtsamt werden als angrenzende Straße die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bezugspunkt herangezogen.

Um in den weiteren Bauantragsverfahren keinerlei Missverständnisse an den städtebaulichen Zielen (gleichmäßige Höhenanpassung der Gebäude an das Gelände) aufkommen zu lassen, werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen genauer definiert. Und zur Klarstellung wird auf die Bestimmung der Gebäudelängsseite verzichtet.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Planungsrechtlichen Festsetzung und die örtlichen Bauvorschriften vom Bebauungsplan „Taubental“ werden in die Änderung übernommen. Nur die First- und Außenwandhöhen im WA 3 werden um 1,50 m erhöht.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen werden genauer definiert.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.



#### **B.4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Taubental“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird angepasst.

Im **WA 3** beträgt die maximale zulässige Außenwandhöhe 4,75 m. Die maximale Firsthöhe ist gemäß Planeintrag mit 6,50 m festgesetzt. Für Gebäude mit „reinen“ Pultdächern sind die maximalen Außenwandhöhen von 5,5 m, für Flachdächer die maximale Gebäudehöhe von 4,0 m einzuhalten.

Im Dachgeschoss dürfen sich aus Lärmschutzrechtlichen Gründen keine Aufenthaltsräume befinden.

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im **WA 1** und **WA 3** an der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßen A-F) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gemittelter Straßenverlauf inkl. Fußweg).

Eine Abweichung ist nur nach oben bis maximal 0,5 m zulässig.

#### **B.5. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Taubental“ werden unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Michelbach/Bilz, im Juni 2018

Dörr  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Taubental, 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.

*Hinweis: Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Taubental“ bleiben unverändert. Es werden lediglich die Außenwand- und Firsthöhen im WA 3 geändert. Auch der Planteil wird angepasst. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen werden genauer definiert.*

#### 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,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1, WA 2 und im WA 3 beträgt 0,4. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Tiefgaragen mit einer Begrünung werden hierbei nicht als versiegelte Fläche angerechnet.

Es dürfen im WA 1 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und im WA 2 mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Die Gebäude im WA 3 dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden.

##### A.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Zufahrten zu Tiefgaragen und die dazu benötigten Anlagen sowie Abgrabungen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

##### A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

Im **WA 1** beträgt die maximale zulässige Außenwandhöhe 6,5 m. Die maximale Firsthöhe ist gemäß Planeintrag mit 9,0 m festgesetzt. Für Gebäude mit „reinen“ Pultdächern sind die maximalen Außenwandhöhen von 8,0 m einzuhalten.

Im **WA 2** gelten bei zweigeschossigen Bauten mit max. zwei Wohnungen die Bestimmungen des WA 1. Bei **Mehrfamilienhäusern (MFH)** ist einzig die zulässige Gebäudehöhe maßgeblich. Sie beträgt gemäß Planeinschrieb maximal 11,0 m bzw. 12,5 m.

Im **WA 3** beträgt die maximale zulässige Außenwandhöhe 4,75 m. Die maximale Firsthöhe ist gemäß Planeintrag mit 6,50 m festgesetzt. Für Gebäude mit „reinen“ Pultdächern sind die maximalen Außenwandhöhen von 5,5 m, für Flachdächer die maximale Gebäudehöhe von 4,0 m einzuhalten.

Im Dachgeschoss dürfen sich aus Lärmschutzrechtlichen Gründen keine Aufenthaltsräume befinden.

Die zulässige **Außenwandhöhe** bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die **Firsthöhe** bemisst sich ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Die **Gebäudehöhe** bemisst sich für die Bauplätze, die an der Straße B liegen von der Straße B und für den Bauplatz, der an der Straße A liegt, von der Straße A jeweils bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

### **A.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im **WA 1** und **WA 3** an der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßen A-F) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gemittelter Straßenverlauf inkl. Fußweg).

Eine Abweichung ist nur nach oben bis maximal 0,5 m zulässig.

Im **WA 2** wird keine EFH festgesetzt. Hier gilt als Bezugshöhe der gemittelte Straßenverlauf der angrenzenden Straße A bzw. B (siehe obige Ziffer) bezogen auf die Gebäudelängsseite. Eine Abweichung ist nur nach oben bis maximal 0,5 m zulässig.

### **A.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

### **A.4 Bauweise**

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

Im WA 1 und WA 2 ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im WA 3 ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.



Im WA 1 und WA 3 ist eine max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.

## **A.5 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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

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.*

Die Parkierungsfläche bei der Einmündung wird der gegenüberliegenden Schule zugeordnet.

## **A.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA 1** sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

Im **WA 2** sind maximal sechs Wohnungen je Einzelhaus bzw. drei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Im **WA 3** sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

## **A.7 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich zum Hagenhofweg werden Sichtfelder der Größe 3/30 m festgesetzt. Bepflanzung (ausgenommen Hochstämme) und Einfriedungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Das Sichtfeld (110 m / 5 m / 110 m) der Ausfahrt von Flurstück 652/3 (Kreuzwiesen) muss von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden. Der Lärmschutzwall muss entsprechend angepasst werden.

## **A.8 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen und dem im Plan bezeichneten Bereich am Hagenhofweg und zu Beginn der Albert-Schwegler-Straße ist unzulässig.

## **A.9 Lärmschutzvorkehrung**

Entlang der L1055 im Westen des Bebauungsgebietes, in den Grünflächen, muss eine Lärmschutzvorkehrung getroffen werden. Diese Lärmschutzmaßnahme kann in Form eines Erdwalls, einer Wand oder einer Kombination beider Elemente realisiert werden. Die Mindesthöhe beträgt 4m.

Der Abstand vom Böschungsfuß des Walls oder der Wand zum Fahrbahnrand der L1055 muss mindestens 10 m betragen.

## A.10 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## A.11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden mehrere öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die entsprechend den Maßnahmenbeschreibungen umzusetzen sind. Innerhalb der Grünflächen ist im westlichen Bereich die Errichtung eines Lärmschutzwalles gemäß Planeintrag zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen in Verlängerung der Stichstraßen stellen zusammen mit den parallel verlaufenden Gehwegen eine alternative Feuerwehrezufahrt dar. Die Flächen sind deshalb von jeglichen Hindernissen (z.B. Bänke, Mülleimer, Laternenpfähle, Gehölzpflanzungen usw.) freizuhalten. Um eine Notbefahrbarkeit zu gewährleisten dürfen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Rasenwaben oder Schotterrasen).

## A.12 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02 zulässig.

#### M1: Fettwiese

Innerhalb der im Plan als M1 dargestellten Fläche ist eine Fettwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### M2: Lärmschutzwall

Innerhalb der im Plan als M2 dargestellten Fläche ist die Anlage eines Lärmschutzwalles zulässig. Dieser ist entweder als Hecke mit Arten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen oder als Fettwiese anzulegen.

#### Pflanzliste 1:

*Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euronymus europeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

## A.14 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### A.14.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag sind innerhalb der Grünflächen 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 2 zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

#### Pflanzliste 2:

*Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>	Dichtkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	Amerikanische Stadtlinde

### A.14.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Gemäß Planeintrag (Pfg) ist auf der festgesetzten Fläche eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Arten sind der Pflanzliste 1 (siehe Kapitel A.13) zu entnehmen.

Das Pflanzgebot ersetzt den durch den Lärmschutzwall überplanten Teil des geschützten Biotopes. Aus optischen Gründen wird vorgeschlagen, die Bepflanzung auf die gesamte Länge des Lärmschutzwalles auszudehnen.

## A.15 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 gemäß Pflanzliste 2 (siehe oben) zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Taubental, 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.

*Hinweis: Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Taubental“ bleiben unverändert.*

### B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen sind, außer bei Pultdächern, zwischen 22° bis 48° zulässig.  
Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 22° zulässig.  
Im WA 2 sind bei Mehrfamilienhäusern auch Flachdächer zulässig.  
Im WA 3 sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

### B.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

*Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.*

#### **B.4 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

#### **B.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein 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.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

#### **B.7 Dachflächenwasser**

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächenwasser darf nur über eine Zisterne mit Retentionsvolumen abgeleitet werden. Der Einbau einer Zisterne auf privatem Baugrundstück mit mind. 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen und Kleinmengendrossel ist vorgeschrieben. Der Drosselablauf und Überlauf muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

*Hinweis: Eine Systemskizze ist als Anhang beigelegt.*

## **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.

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

### **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. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

## **H.6 Oberflächenwasser**

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 Fahrzeurückhaltesysteme“ (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	17.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.12.2017
Auslegungsbeschluss	am	17.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.12.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.12.2017 bis	11.01.2018
erneuter Auslegungsbeschluss	am	20.02.2018
erneute Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	03.03.2018
erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.03. bis	26.03.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	19.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	10.11.2018

**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.

Michelbach/Bilz,  
den 17.10.2017/20.02.2018

Michelbach/Bilz,  
den 20.06.2018

**gez.**  
Dörr  
(Bürgermeister)

.....  
Dörr  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.02.2018