

**ENTWURF**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
`MÜHLÄCKER`**

Ortsteil Gschlachtenbretzingen  
Gemeinde Michelbach an der Bilz  
Landkreis Schwäbisch Hall

Stand: 06. Oktober 2020

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind in grün eingearbeitet

## 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>§ 9(1)1 BauGB                                       | Siehe Eintragungen im Lageplan.  |
| 2.1.1 | Sondergebiet<br>§ 11 BauNVO   | SO = Sondergebiet<br>Zweckbestimmung = Landwirtschaftliches <b>Lohnunternehmen</b><br>Zulässig sind landwirtschaftliche Hallen. Die Nutzung wird auf landwirtschaftliche Zwecke beschränkt.<br>Nicht aufgeständerte Anlagen mit geringem Reflexionsgrad zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern sind zulässig.<br>Ausnahmen sind nicht zulässig. |
| 2.2   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO                  |  |
| 2.2.1 | Höhe baulicher Anlagen<br>§ 16(2)4 und §18 BauNVO                                       | Siehe Eintragungen im Lageplan<br>Die Oberkante des Fertigfußboden (OKFFB) wird mit 363,0m ü. NN festgesetzt. Von der Festsetzung kann nur maximal um ± 0,5m abgewichen werden. Die maximal zulässige First- und Wandhöhe bezieht sich auf die OKFFB.  |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl<br>§ 16(2)1 und §19 BauNVO   | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.  |
| 2.3   | <b>Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche</b><br>§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO         |  |
| 2.3.1 | Bauweise<br>§22 BauNVO  | Siehe Eintragungen im Lageplan.<br>Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO:<br>Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden.   |
| 2.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen<br>§ 23 BauNVO   | Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.  |
| 2.4   | <b>Nebenanlagen</b><br>§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO                                     | Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.   |
| 2.5   | <b>Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze</b><br>§ 9(1)4,22 BauGB und §12 BauNVO | Garagen, Carports und Stellplätze sind in den als SO-Gebiet gekennzeichneten Bereichen zulässig.   |

- 2.6 Verkehrsflächen**  
§ 9(1)11 BauGB
- Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.  
Das Plangebiet wird über den bestehenden öffentlichen Weg auf dem Flurstück 275 angebunden.
- 2.7 Beleuchtung**  
§ 9 (1)24 BauGB
- Im Plangebiet ist die Außenbeleuchtung mit UV-armen, insektenfreundlichen (abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse) und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Zu vermeiden ist eine horizontal oder nach oben ausgerichtete Lichtabstrahlung.
- 2.8 Bauzeiten- und Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1)20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial, Baufahrzeugen und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen.
- 2.9 Flächen zur Versickerung von Dachflächenwasser**  
§ 9 (1) 14 BauGB
- Die schadlose Ableitung des unbelasteten Dachflächenwassers ist nachzuweisen. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind nicht zulässig.
- 2.10 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9(1)10 BauGB
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
- 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 einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
- Im Pflanzgebot pfg1 sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen die bestehenden standorttypischen Obstbäume zu erhalten und bei Bedarf durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Neuanpflanzungen gelten die Regelungen des pfg3.
- Das Pflanzgebot pfg2 ist als extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Es ist standortgerechtes, autochthones/ gebietsheimisches Saatgut zulässig. Es ist eine 'Frischwiese/Fettwiese' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland einzusäen. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Mitte Juni erfolgen. Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.
- Im Pflanzgebot pfg3 ist eine extensiv genutzte Obstbaumwiese anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Für die Bäume ist ein Pflanzabstand von 8m einzuhalten. An den Bäumen sind eine Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Zur Verwendung kommt autochthones / regionales Saatgut mit insektenfreundlichen Pflanzenarten, z.B. "Schmetterlings- und Wildbienensaum", Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Für die Säume erfolgt eine extensive Pflege, Mahd 1-2-mal jährlich. Die erste Mahd soll nicht vor Mitte Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig. Das Pflanzgebot ist an südexponierter Stelle durch zwei Steinhäufen von jeweils ca. 2-3 m<sup>2</sup> Fläche aufzuwerten. Zudem sind zwei Aufschichtungen von Astwerk mit jeweils etwa 2m<sup>2</sup> zu schaffen. Bei der Umsetzung des Pflanzgebotes sind folgende Pflanz-Qualitäten zu verwenden:  
Obstbaum: Hochstamm 2xv, 12-14

Sorten:

Äpfel

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

Birne

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

Zulässig sind die aufgelisteten Sorten, darüber hinaus sind fachlich begründete Abweichungen genehmigungsfähig.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginnanzeige fachgerecht auszuführen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Planinterne Ausgleichsflächen (=Pflanzgebotsflächen) dürfen nicht eingezäunt werden. Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrfläche genutzt werden. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.

**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).

**3.2 Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) und der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung: Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei

- Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.  
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.3 Altlasten** Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Schwäbisch Hall zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.4 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 3.5 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.6 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.8 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand 2020, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Mühläcker' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Gemeinde Michelbach/Bilz, den

Bürgermeister Werner Dörr