



ABSTATT

IM SCHOZACHTAL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„FECHENWIESEN 1“

08125001_0835_012_02

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 15.03.2018 bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 30.07.2019

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 02.01.2020/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1

Lageplan mit Legende und Textteil

Anlage 2

Begründung

2.1 geologisches Gutachten vom 20.06.1991,

2.2 Abwägung der bis 30.08.2019 eingegangenen Stellungnahmen.

LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung maximale Zahl der Wohnungen	maximale Traufhöhe
GRZ	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und -neigung



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,4

maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 3,5 m

maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH max. 8,0 m

maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH 234,0

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum

SD

Satteldach

2 Wo

Beschränkung der Wohnungszahl

BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

O

offene Bauweise



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen



VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mischverkehrsfläche



PRIVATE GRÜNFLÄCHE (Hausgarten)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau



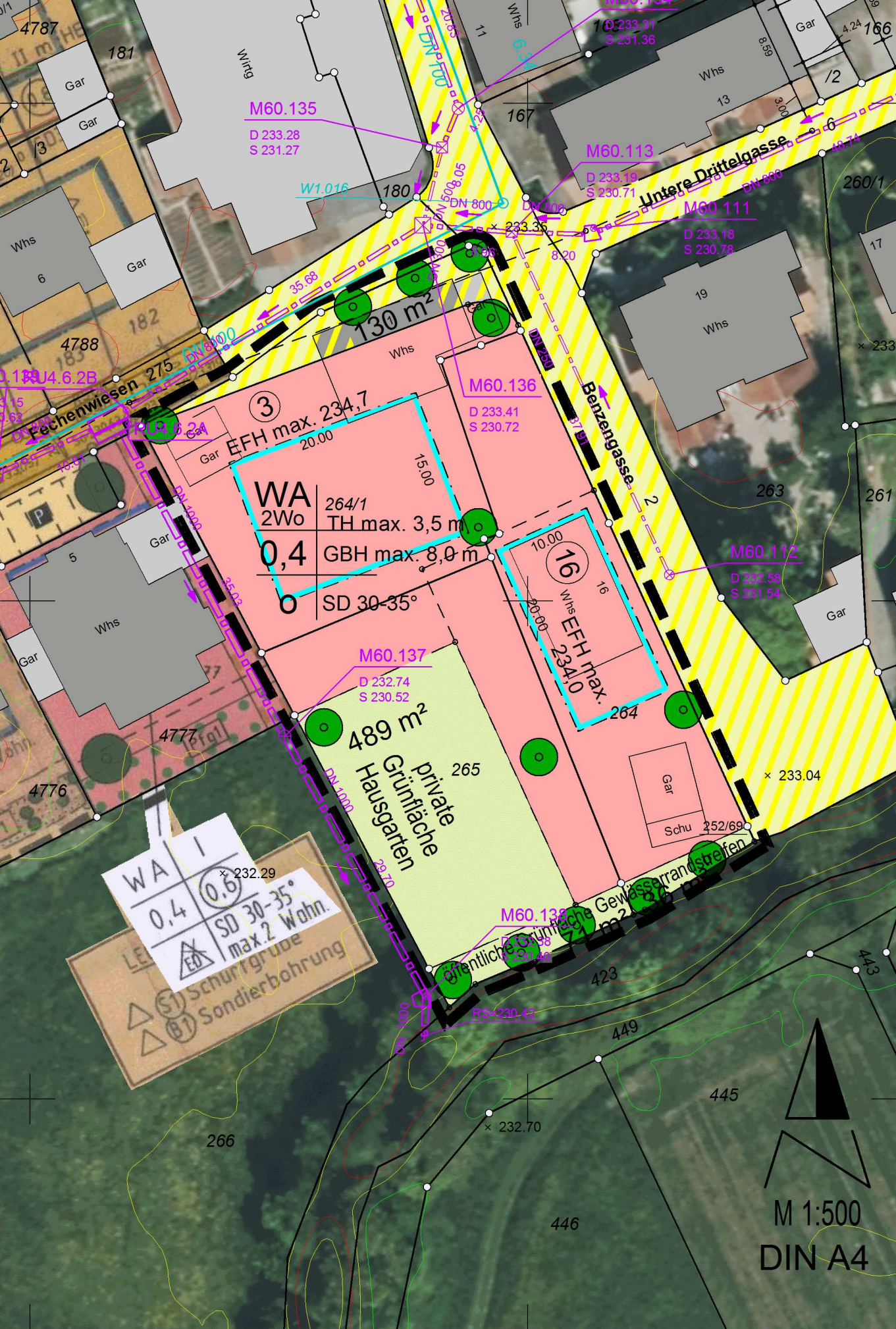
PFLANZGEBOT

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

großkronige Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M60.135
D 233.28
S 231.27

M60.113
D 233.19
S 230.71

M60.111
D 233.18
S 230.78

M60.136
D 233.41
S 230.72

M60.112
D 232.58
S 231.54

M60.137
D 232.74
S 230.52

M60.138
D 230.48
S 230.48

WA I
0,4 (0,6)
SD 30-35°
max. 2 Wohn.
Schurgruppe
Sondierbohrung

3
EFH max. 234,7
20,00
WA
2Wo TH max. 3,5 m
0,4 GBH max. 8,0 m
SD 30-35°

16
Whs EFH max. 234,0
10,00
20,00

489 m²
private
Grünfläche
Hausgarten

Gewässerrandstreifen
2,2 m

M 1:500
DIN A4

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 m.W.v. 01.08.2019 (GBl. S. 313).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Nr.1 Wohngebäude,
- Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

- Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr.4 Gartenbaubetriebe,
- Nr.5 Tankstellen.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen, bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Balkon- oder Dachterrassenbrüstung, bei Pultdächern ist auch an der höheren Seite die Traufhöhe einzuhalten. Die Traufhöhe gilt auch für Dachaufbauten.
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -
- offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- Oberirdische Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig, wenn sie zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
- 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- Mischverkehrsfläche
- 1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.
- 1.7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.7.1 private Grünfläche: Hausgarten, Gebäude und Geländeaufschüttungen sind nur zulässig, wenn das Retentionsvolumen nicht nachteilig beeinträchtigt wird.
- 1.7.2 öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen.

1.8 PFLANZGEBOTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

1.8.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

Auf die Liste "Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher" wird verwiesen.

Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich eines jeden Baumes sind mindestens 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

1.8.2 Dachbegrünungen

Flachdächer bis 15 ° sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden oder von Solaranlagen belegt sind .

1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m auch ohne Eintragung im Lageplan zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 **Dachform:** Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 35°, Ausnahmen sind bei Nebengebäuden zulässig.

2.1.2 **Dachdeckung:** Flachdächer bis 15 ° sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden oder von Solaranlagen belegt sind.

2.1.3 **Fassadengestaltung:** Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.3.1 Einfriedungen und Stützmauern, Sichtschutzwände gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,5 m Höhe über der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Grenze zulässig. Höhere Anlagen (auch Hecken) sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite einen Abstand von mindestens 1,0 m hat.

2.3.2 Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.4 **AUSSENANTENNEN** § 74 Abs.1 Nr.4 LBO
Parabolantennen und sonstige Außenantennen sind nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und der Regenwasserdole (südlich außerhalb) oder der Schozach direkt zuzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung (notwendige Kfz-Stellplätze) für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Notwendige Kfz-Stellplätze dürfen nicht vor oberirdischen Garagen oder Carports liegen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 **ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

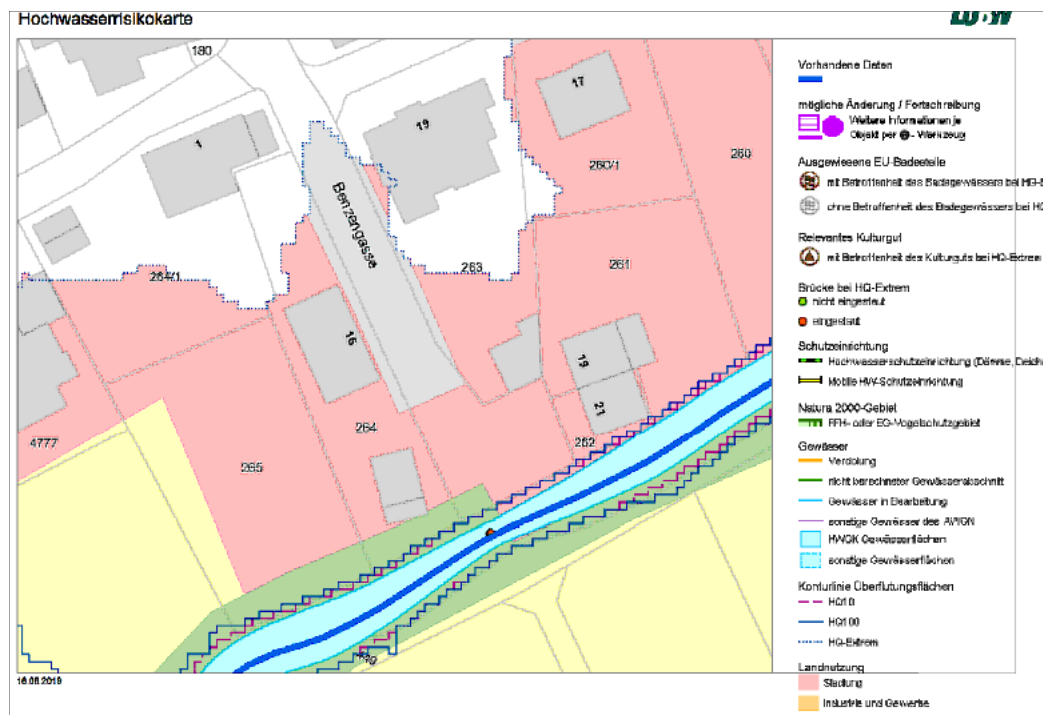
Der Grundwasserflurabstand ist sehr gering.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt zu erfragen.

3.2 **HOCHWASSERSCHUTZ**

Die Flächen liegen teilweise in der Hochwasserzone HQ extrem, können also überflutet werden. Es wird empfohlen, die neuen Gebäude entsprechend zu sichern.



3.3 **KANALRÜCKSTAU**

Es ist aufgrund der Tiefenlage des Kanals nicht möglich, Kellergeschosse im Freispiegel zu entwässern.

Der öffentliche Kanal in der Fechenwiesenstraße kann aufgestaut werden. Es wird daher empfohlen, die eigenen Hausanschlussleitungen entsprechend gegen Rückstau zu sichern.

3.4 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Die Grundstücke Flst.Nrn. 264 und 265 grenzen im Südosten an die Schozach, ein Gewässer II. Ordnung, an. Nach § 29 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter Breite eingehalten werden. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Bei der Schozach besteht eine ausgeprägte Böschungsoberkante, so dass sich der Gewässerrandstreifen ab ihr bemisst. In den Gewässerrandstreifen ist unter anderem nach § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind verboten.

3.5 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.6 BODENSCHUTZ

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

Außerdem wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

3.7 VERBOT VON SCHOTTERGÄRTEN

Nach § 9 Landesbauordnung (LBO) gilt: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

3.8 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3.9 BAUGRUND

Für den benachbarten Bebauungsplan wurde ein geologisches Gutachten mit Datum vom 20.06.1991 erstellt. Danach liegt der Grundwasserspiegel nur wenig unter der Geländeoberfläche. Der geologische Aufbau gliedert sich in 4 bis 5 m mächtige, mehr oder weniger tragfähige Talablagerungen. Darunter steht Gipskeuper an.

3.10 HÖCHSTGRENZEN DER GFZ

Auf die höchstzulässige Geschossflächenzahl und Baumassenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird hingewiesen.

3.11 STRABENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.12 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen in Form von Lärm und Gerüchen ausgehen. Diese sind nach den bisherigen Erkenntnissen ortsüblich und wohngebietsverträglich und daher zu dulden.

3.13 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Lediglich die Standorttreue der betroffenen Art kann eine Ausnahme begründen: Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

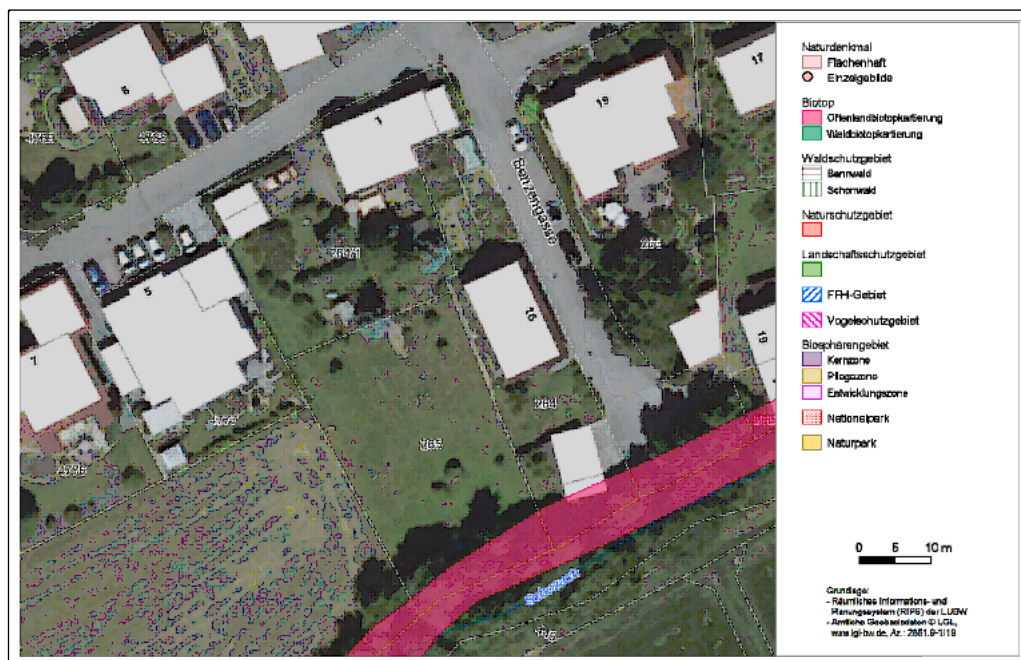
Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Sollen Gebäudefenster, Balkongeländer und andere Glasapplikationen entstehen, so ist bei Flächen größer als 2 m² Vogelschutzglas aus der Kategorie A „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu verwenden. Weitere Informationen unter: vogelglas.vogelwarte.assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

3.14 BIOTOP

Auf das Biotop Nr. 169211250569 Schozach (Auwald und naturnaher Bereich fließender Binnengewässer einschließlich der Ufervegetation) wird hingewiesen. Die Eintragung in der Karte scheint jedoch ungenau zu sein, denn das eigentliche Flurstück der Schozach ist nur teilweise enthalten, im Text aber beidseitig des Bachlaufs erwähnt.

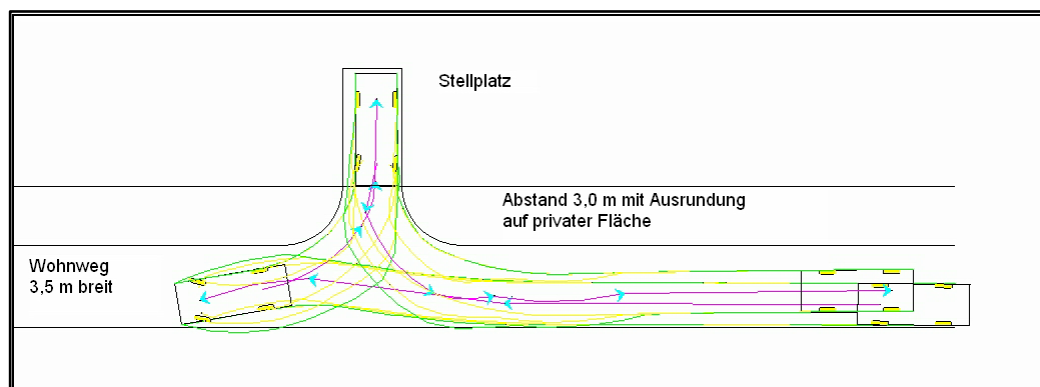


3.15 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.16 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, zuletzt geändert am 25.01.2012 S. 65,90) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen können schmaler sein (z.B. durch die Bepflanzung der Straße fechenwiesen), die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Hedera helix</i>	Efeu	b,d,f	3,6
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 30.07.2019
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gemäß § 13a und § 2 Abs.1 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten Nr. 31 vom 02.08.2019
3. **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten Nr. 31 am 02.08.2019
Offenlage vom 19.08.2019 bis 30.08.2019
4. **Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs.1 BauGB durch Schreiben bzw. mail vom 06.08.2019 bzw. 13.08.2019
Frist zur Stellungnahme bis 30.08.2019
5. **Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am
6. **Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten Nr. am
7. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben bzw mail vom
Frist zur Stellungnahme bis
8. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den

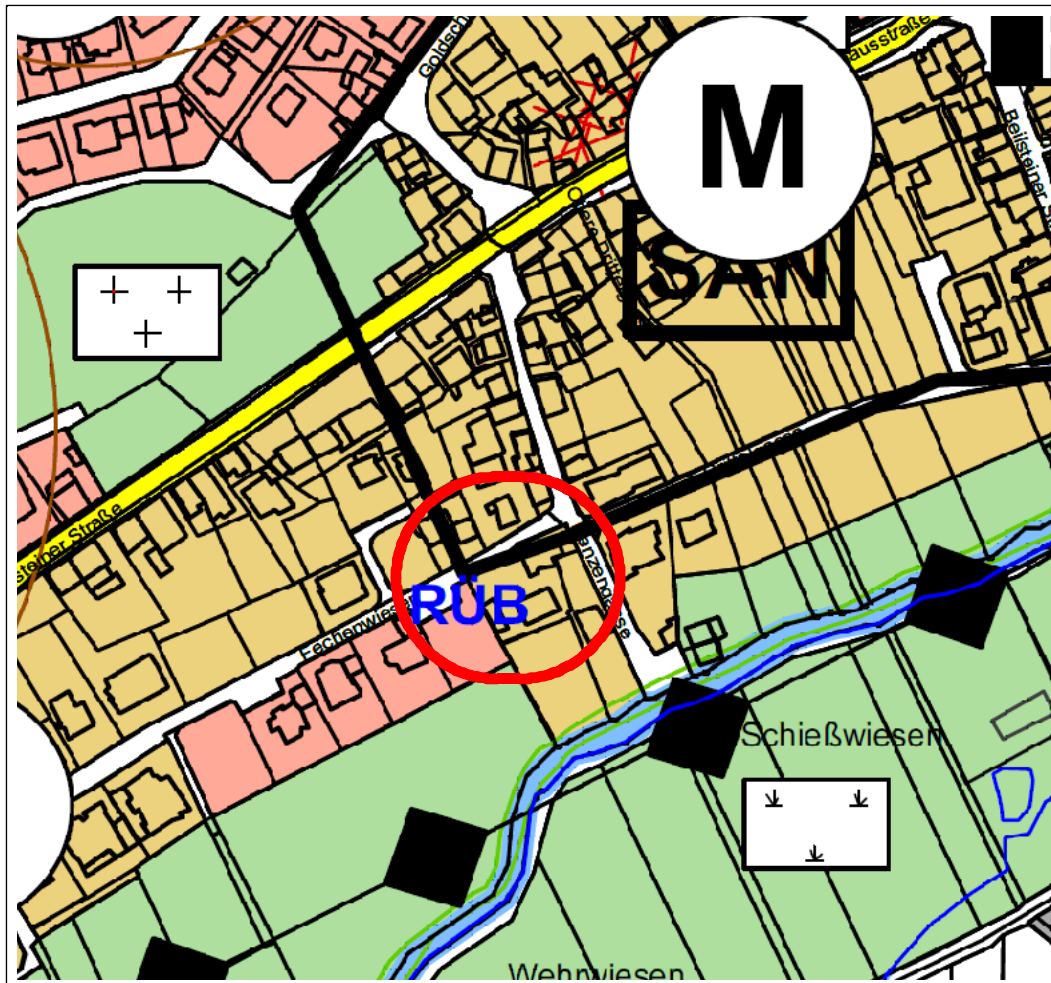
Der Bürgermeister

9. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten Nr. am
10. **In Kraft getreten** am

Zur Beurkundung:
Abstatt, den

Der Bürgermeister

Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die ungünstigen Grundstücksverhältnisse am Eck Benzengasse/Fechenwiesen neu ordnen und die beim damaligen Ausbau der Straße Fechenwiesen nicht mögliche Einmündungsgestaltung nachholen zu können. Dies ist möglich, weil das Grundstück Fechenwiesen 1 verkauft werden soll.



Die Fläche ist in der rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche enthalten. Da kein Bedarf oder Notwendigkeit für eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung erkennbar ist, dagegen ein starker Bedarf an gut geschnittenen Wohnbaugrundstücken besteht, sollen die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Als Verfahren wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, vor allem um schneller an baufertige Grundstücke zu kommen. Größeren Änderungen gegenüber dem bisherigen Bestand (zwei Wohngebäude für Einfamilienhäuser) sind nicht vorgesehen.

Für die Flächen selbst sind bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen bekannt, sie liegen vermutlich im unüberplanten Innenbereich.

Westlich grenzt der seit dem 15.05.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Fechenwiesen zwischen Benzengasse und Talstraße“ an, der südlich der Straße ein allgemeines Wohngebiet und nördlich ein sehr stark auf Wohnnutzung eingeschränktes Dorfgebiet festsetzt. Das unmittelbar westlich angrenzende Grundstück wurde durch die 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 31.10.2008, bezüglich der Zugangssituation und der öffentlichen Parkplätze geändert.

Die Nutzung soll entsprechend der Umgebung auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, die Nutzungsmaße des benachbarten Bebauungsplanes wurden unmittelbar übernommen.

Die Grundstücksaufteilung wurde so geändert, dass zwei gut geschnittene Wohnbaugrundstücke entstehen können. Die bisherige Gartenfläche wurde als private Grünfläche ausgewiesen, da sie unmittelbar im Auebereich der Schozach liegt und nicht bebaut werden sollte.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Eine Begehung am 11.06.2019 ergab aufgrund der gut gepflegten Gebäude keine offensichtlichen Möglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse.

Die Pflanzgebote für große Bäume wurden vorgesehen, um die Flächen ein- und übergrünen zu können. Dies dient auch dem Klimaschutz.

Bezüglich der Verkehrsfläche soll die Gunst der Stunde genutzt werden und die damals nicht mögliche Verbreiterung der Fechenwiesen nachgeholt werden.

Die Entwässerung ist im Anschluss an das vorhandene Kanalnetz gesichert. Sinnvoll wäre es, in der Benzengasse einen Regenwasserkanal zu verlegen, um dieses Wasser auch von den nördlich gelegenen Baugebieten sammeln und aus dem Kanalnetz heraushalten zu können. Da derzeit aber keine zwingende Notwendigkeit besteht, die Straße zu sanieren, wird das vermutlich erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können. Das neue Gebäude Fechenwiesen 3 kann sein Regenwasser möglicherweise dem unmittelbar westlich verlaufenden Entlastungskanal zuführen.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 2.458 m²,
davon sind
1.732 m² Wohnbauland (70,5 %),
489 m² private und 107 m² öffentliche Grünfläche (24,2 %) sowie
130 m² zusätzliche Verkehrsfläche (5,3 %)

Geht man bei dem Neubau Fechenwiesen 3 von einem Zweifamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften aus und nimmt pro Familie den (leicht erhöhten) Durchschnitt von 2,3 Personen (also 1 Kind im gesamten Gebiet) an, ergeben sich 6,9 Einwohner oder 28 E/ha.

An Kosten fallen an die Kataster-/Notar- und Planungsgebühren für die Neuordnung der Grundstücke, Grundstückskaufkosten für die Erweiterung der Straßenfläche und für die Biotopfläche entlang der Schozach und Hausanschlusskosten für das neue Gebäude 3.