

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ORTSMITTE“

IN ROT AM SEE

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	9
B.6. Kommunale Planungsebene	9
B.6.1 Flächennutzungsplan	9
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
B.7.1 Schutzgebiete	12
B.7.2 Biotopschutz	12
B.7.3 Biotopverbund	12
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	12
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	12
B.7.6 Artenschutz	12
B.7.7 Gewässerschutz	13
B.7.8 Denkmalschutz	13
B.7.9 Immissionsschutz	13
B.7.10 Landwirtschaft	13
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.7.12 Altlasten	13
B.7.13 Starkregen	13
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
B.9. Maßnahmenkonzeption	14
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	14
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	14
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	14
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	14
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	14
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B.11.1 Art der baulichen Nutzung	15
B.12. Örtliche Bauvorschriften	16
B.13. Verkehr	16
B.14. Technische Infrastruktur	16
B.15. Bodenordnende Maßnahmen	16
TEXTTEIL	17
P Planungsrechtliche Festsetzungen	17
H Hinweise und Empfehlungen	18

VERFAHRENSVERMERKE**19****ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich mit Aufhebungsbereiche der bisherigen Bebauungspläne, 1:3.000	7
Bild 2: BP „Hohebuchäcker I, 1. Änderung, ohne Maßstab	8
Bild 3: BP „Hohebuchäcker I, 3. Änderung, ohne Maßstab	9
Bild 4: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:3.000	11

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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990

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, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

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

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich durch die Nutzungsaufgabe bzw. -änderung eines örtlichen Betriebes. Anstatt der vorhandenen Gaststätte gab es die Überlegung eine Wasserpfeifengaststätte (Shisha-Bar) einzurichten. Da sich das Betriebsgelände in einem Bereich mit Rathaus, Schule, Kindergarten, Feuerwehr, Polizei, anderen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen befindet, sieht sich die Gemeinde veranlasst in dieser historisch gewachsenen Ortsmitte mit teilweise sensibleren Nutzungen (Schule, Kindergarten) planerisch tätig zu werden. Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandenen Nutzungen zu erhalten und bei einer Weiterentwicklung oder Umnutzung der Gebäude die zentralörtliche Lage zu bewahren und gegenüber den sensibleren Nutzungen eine besondere Sorgfalt zu Grunde zu legen.

Zur Sicherung der Planungsabsicht Vergnügungsstätten und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) für den sensiblen Bereich auszuschließen, hat die Gemeinde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich entweder in einem rechtswirksamen Bebauungsplan oder im Innenbereich gemäß § 34 BauGB von Rot am See befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Ursprünglich wurde der Geltungsbereich so gewählt, dass die Kindergärten, Schule und auch die nördliche am Wald gelegene Wohnbebauung enthalten waren. Zur Sicherung der Planung wurde auch zusätzlich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Zwischenzeitlich gab es einige Abstimmungstermine mit der unteren Baurechtsbehörde, die zum Ergebnis haben, den Geltungsbereich nach Westen auszudehnen und somit das Rathaus, Wohngebäude und Geschäftsgebäude entlang der Hauptstraße aufzunehmen und dafür die Wohnbebauung entlang des Waldrandes sowie die Kindergärten und Schule herauszunehmen. Für diese nun herausgenommenen Nutzungen sind keine Änderungen zu erwarten, so dass dafür auch kein Regelungsbedarf besteht.

Die bisherigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen weiterhin zulässig bleiben. Jedoch werden andere Nutzungen wie Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) und Vergnügungsstätten allgemein unzulässig, damit die Kinder und Jugendliche, die sich hier im Umfeld ständig aufhalten, davor geschützt werden. Die Gemeinde stellt sich nicht grundsätzlich gegen solche Einrichtungen, aber aus Vorsorgegründe und Verpflichtungen den Kindern und Jugendlichen gegenüber, ist dieser Bereich dafür gänzlich ungeeignet.

Nach Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde wird im Zuge dieses Bebauungsplanes lediglich als Art der baulichen Nutzung ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt und die Nutzungen teilweise eingeschränkt. Ansonsten werden keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Es handelt sich also um einen „einfachen Bebauungsplan“ i. S. v. § 30 Abs. 3 BauGB.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,19 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

- | | | |
|--------------------|---------|---------|
| • Bruttobauflächen | 1,96 ha | 89,61 % |
| • Verkehrsflächen | 0,23 ha | 10,39 % |

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Festsetzung nicht notwendig.

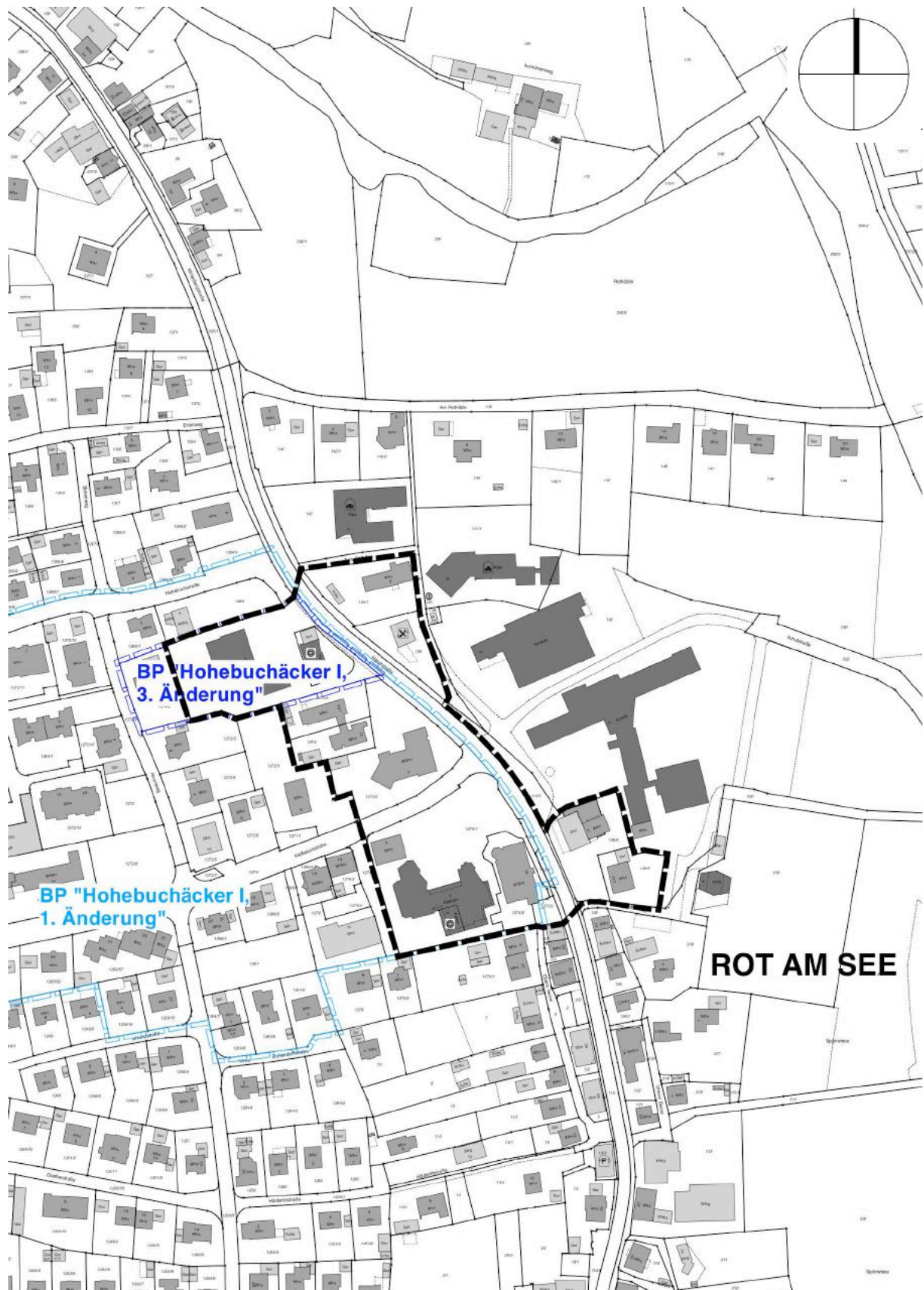


Bild 1: Geltungsbereich mit Aufhebungsbereiche der bisherigen Bebauungspläne, 1:3.000

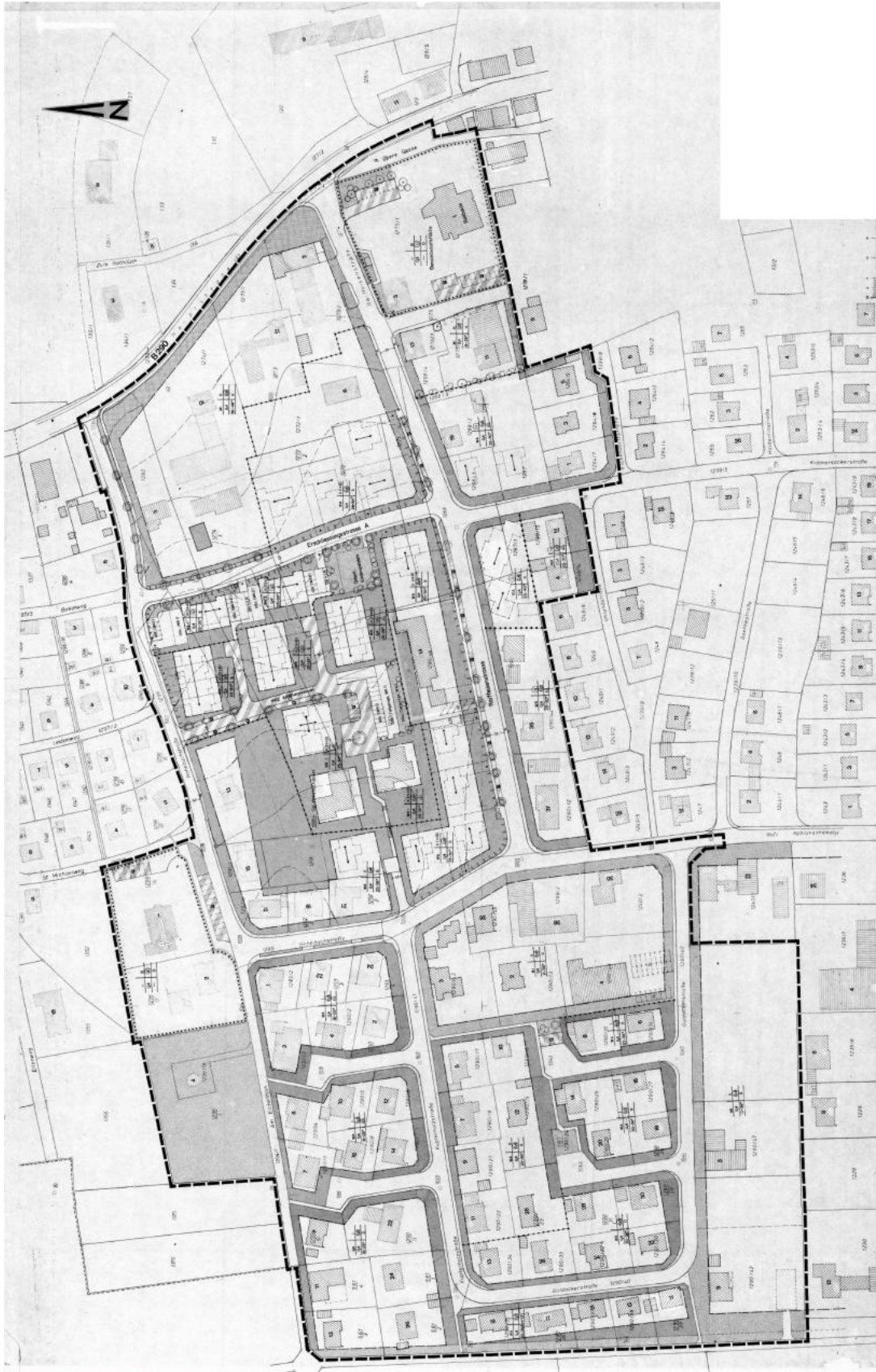


Bild 2: BP „Hohebuchäcker I, 1. Änderung, ohne Maßstab

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

- Ortsbauplan, 1878
Dieser hat planungsrechtlich keine Relevanz.
- Bebauungsplan „Hohebuchäcker I, 1. Änderung“, Bekanntmachung 10.09.1982
Dieser setzt für den Bereich westlich der Hauptstraße ein Mischgebiet und im Bereich Rathaus und Bäckerei eine Gemeinbedarfsfläche fest.
- Bebauungsplan „Hohebuchäcker I, 3. Änderung“, Bekanntmachung 01.07.2021
Diese Änderung war notwendig, um den Bau des Feuerwehr- und Polizeigebäudes zu ermöglichen.

Die Teilbereiche des Bebauungsplanes „Hohebuchäcker I, 1. Änderung“ (Bekanntmachung 10.09.1982) sowie des Bebauungsplanes „Hohebuchäcker I, 3. Änderung“ (Bekanntmachung 01.07.2021), die im Zuge der vorliegenden Planung überlagert werden, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben, so dass dort nur die Regelungen des neuen Bebauungsplanes und ansonsten der § 34 BauGB gelten.

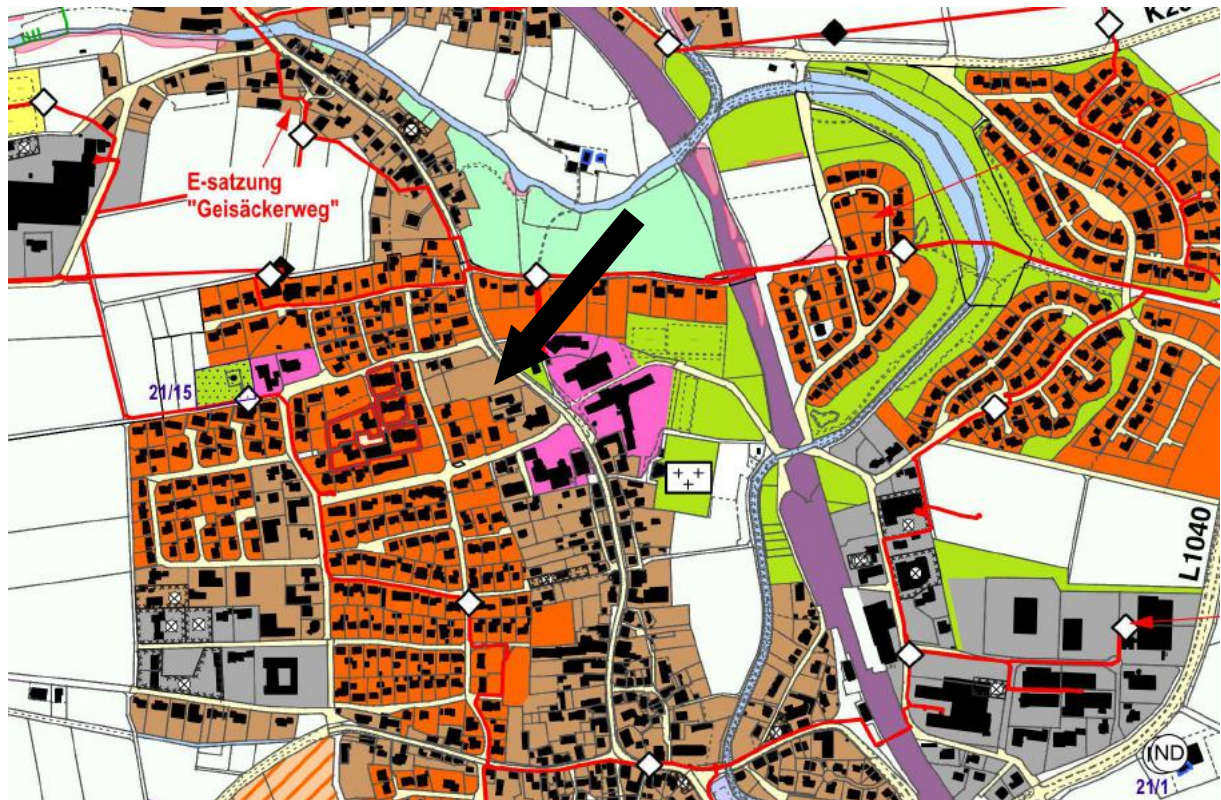


Bild 4: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:3.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotopverbundflächen.

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

B.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.8 Denkmalschutz

Minimal innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein archäologischer Prüffall (mittelalterliche Siedlung). Der Bereich ist im Planteil nachrichtlich eingetragen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die vorgesehene Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Landwirtschaftliche Nutzungen sind durch die vorgesehene Planung nicht betroffen. Auch ist mit keinen Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Plangebiet zu rechnen.

B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.12 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.13 Starkregen

Auswirkungen sind durch und auf die vorgesehene Planung nicht zu erwarten.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. In Ausnahmefällen können dennoch Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wenn z.B. Flächen überplant werden, die einem Ausgleich zugeordnet waren. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine Maßnahmen notwendig werden.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist nicht notwendig.

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Teilbereiche des Bebauungsplanes „Hohebuchäcker I, 1. Änderung“ (Bekanntmachung 10.09.1982) sowie des Bebauungsplanes „Hohebuchäcker I, 3. Änderung“ (Bekanntmachung 01.07.2021), die im Zuge der vorliegenden Planung überlagert werden, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben, so dass dort nur die Regelungen des neuen Bebauungsplanes und ansonsten der § 34 BauGB gelten.

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der bisher entweder durch Festsetzungen von Bebauungsplänen oder nach Innenbereichskriterien (§ 34 BauGB) entstandenen Nutzungen, wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Wie unter den Kapitel B.1 und B.2 ausgeführt, befinden sich östlich an das Plangebiet angrenzend sensible Nutzungen wie Kindergärten und Schulen in denen sich Kinder und Jugendliche sehr häufig befinden und auch ihre Pausen dort verbringen. Daher hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen die in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen zu beschränken, so dass kinder- und jugendkritische Nutzungen wie Vergnügungsstätten im allgemeinen und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) im Besonderen unzulässig sind. Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf der Plangeber auch eine Feingliederung vornehmen, d.h. bestimmte tatsächliche Nutzungsarten, die unter eine in der BauNVO genannte Obergruppe fallen, selbständig regeln. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um in der Realität vorkommende, abgrenzbare und typisierende Nutzungsarten handelt. dies auch für Wasserpfeifengaststätten. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese unter Schank- und Speisewirtschaften (vgl. etwa § 7 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauNVO) oder unter Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO fallen. Denn Gaststätten, in denen typischerweise schwerpunktmäßig Wasserpfeifen („Shisha“) konsumiert werden, sind hinreichend von anderen Schank- und Speisewirtschaften bzw. Vergnügungsstätten abgrenzbar.

Der § 6a der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete lautet:

- (1) *Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.*
- (2) *Zulässig sind*
 1. *Wohngebäude,*
 2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
 3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
 5. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*
 1. *Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*
 2. *Tankstellen.*

- (4) *Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden*
1. *im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,*
 1. *oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,*
 2. *ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder*
 3. *ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.*

Dies bedeutet konkret:

- Die aufgeführten Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO werden bis auf Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) zugelassen.
- Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Von den Regelungsmöglichkeiten nach § 6a Abs. 4 BauNVO wird kein Gebrauch gemacht.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden zu diesem Bebauungsplan keine getroffen.

B.13. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.14. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Ver- und Entsorgung bleibt unverändert.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Aufstellung nicht notwendig.

Rot am See, im Februar 2024

Dr. Kampe
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Ortsmitte“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Die Teilbereiche des Bebauungsplanes „Hohebuchäcker I, 1. Änderung“ (Bekanntmachung 10.09.1982) sowie des Bebauungsplanes „Hohebuchäcker I, 3. Änderung“ (Bekanntmachung 01.07.2021), die im Zuge der vorliegenden Planung überlagert werden, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben, so dass dort nur die Regelungen des neuen Bebauungsplanes und ansonsten der § 34 BauGB gelten.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinweis: Damit sind Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars), Vergnügungsstätten und alle anderen Nutzungen unzulässig.

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 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst in das Plangebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.4 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.5 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, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (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	19.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.02.2024
Auslegungsbeschluss	am	19.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.02.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 01.03. bis	02.04.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	13.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	17.05.2024

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.

Rot am See,
den 19.02.2024

Rot am See,
den 14.05.2024

gez.
Dr. Kampe
(Bürgermeister)

.....
Dr. Kampe
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 19.02.2024