

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „SCHLOSSGÄRTEN“

### IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
B.4.1 Regionalplanung	8
B.4.1.1 Landschaftsrahmenplan	8
<b>B.5. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Landschaftsplan	8
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>11</b>
B.6.1 Schutzgebiete	11
B.6.2 Biotopschutz	11
B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.6.4 Artenschutz	11
B.6.4.1 Rechtliche Grundlagen	11
B.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	12
B.6.4.3 Prognose der Betroffenheit	12
B.6.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	13
B.6.4.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	13
B.6.5 Gewässerschutz	13
B.6.6 Denkmalschutz	13
<b>B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>B.8. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>14</b>
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	14
B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	14
B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	14
B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	14
<b>B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
B.9.1 Art der baulichen Nutzung	15
B.9.2 Maß der baulichen Nutzung	15
B.9.3 Nebenanlagen	16
B.9.4 Bauweise	16
B.9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	16
B.9.6 Zahl der Wohnungen	16
B.9.7 Versorgungsanlagen und –leitungen	17
B.9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
<b>B.10. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
B.10.1 Äußere Gestaltung	17

B.10.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
B.10.3	Einfriedungen, Stützmauern	17
B.10.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.10.5	Stellplätze	18
B.10.6	Zulässigkeit von Werbeanlagen	18
<b>B.11.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>18</b>
B.11.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	18
B.11.2	Innere Erschließung	18
<b>B.12.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>18</b>
B.12.1	Wasserversorgung	18
B.12.2	Abwasserbeseitigung	18
B.12.3	Stromversorgung	18
<b>B.13.</b>	<b>Fachgutachten</b>	<b>19</b>
B.13.1	Geotechnischer Bericht	19
B.13.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	20
<b>B.14.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>TEXTTEIL</b>		<b>21</b>
<b>P</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>21</b>
<b>O</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>26</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		<b>29</b>
<b>ANHANG</b>		
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
	Anhang 2: Externe Kompensation	

**BEBAUUNGSPLAN**

**ANLAGEN**

- Geotechnischer Bericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.500	7
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4:	Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, 1:20.000	10
Bild 5:	Luftbild, 1:2.500	10

## 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

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 § 13b BauGB i. V. m. § 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** finden sich unter Kapitel B.13 „Fachgutachten“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gekoplan, 25.10.2017
- Geotechnischer Bericht des ‚Geologischen Büros Günther Weid-Lachs‘ vom 12.02.2018

## BEGRÜNDUNG

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

Die Gemeinde Obersontheim möchte südwestlich der Ortsmitte von Obersontheim im Gewann Schloßäcker den baurechtlichen Rahmen für die Realisierung eines Bauprojektes schaffen, welcher sowohl den Bau eines Pflegeheimes als auch dringend benötigter barrierefreier Generationenwohnungen ermöglichen soll. Darüber hinaus soll zur weiteren Deckung des örtlichen Bedarfes ein Allgemeines Wohngebiet mit sechs Bauplätzen ausgewiesen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Außenbereich befinden, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Gemäß Begründung zur Gesetzesänderung, die zur Einführung des § 13b BauGB geführt hat, *„kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“* (Drucksache 806/16 für den Bundesrat, 30.12.2016, Seite 39)

Der im § 13b BauGB festgesetzte Schwellenwert von 1,0 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

Die Fläche für den Bau eines Pflegeheimes und ca. 25 weiteren eigenständigen, barrierefreien Generationenwohnungen ist südöstlich des bestehenden Samariterstiftes an einem bisherigen Feldweg vorgesehen. Weiter nach Nordosten schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet mit sechs Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser an.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt dabei, dass eine zukünftige weitere bauliche Entwicklung des Gewann Schloßäcker angedacht ist. Die neue Erschließungsstraße zweigt von der Gaildorfer Straße (L1066) nach Osten ab und führt weitestgehend auf der bisherigen Feldwegetrasse nach Osten weiter um dann im geplanten Wohngebiet in einer Stichstraße mit Wendehammer zu enden. An dem Gelenkpunkt zwischen geplantem Pflegeheim und Generationswohnungen, bestehendem Friedhof und neuem Wohngebiet soll eine weitere Wendemöglichkeit geschaffen werden um zu verhindern, dass alle Anlieferfahrzeuge, Besucher etc. bis zum Ende der Erschließungsstraße im Wohngebiet fahren um dort zu wenden, was zu unnötigen Verkehrsbelastungen der Anwohner des Wohngebietes führen würde. Auch das Müllfahrzeug wird in der vorgezogenen Wendefläche seine Wendemöglichkeit haben.

Westlich des geplanten Pflegeheimes und den Generationswohnungen ist von der oben beschriebenen Erschließungsstraße nach Süden abzweigend eine weitere Erschließungsstraße vorgesehen. Sie soll sowohl ein sich später nach Süden anschließendes Wohngebiet als auch eine eventuelle Erweiterung des Pflegeheimes zukünftig erschließen.

Vom Ende des Wendehammers im Wohngebiet soll ein Fußweg die direkte fußläufige Verbindung zum Ortskern von Obersontheim sicher stellen.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,45 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,83 ha	57 %
- überbaubare Flächen	0,58 ha	40 %
- nicht überbaubare Flächen	0,25 ha	17 %
• Öffentliche Grünflächen	0,09 ha	6 %
• Verkehrsflächen	0,53 ha	37 %



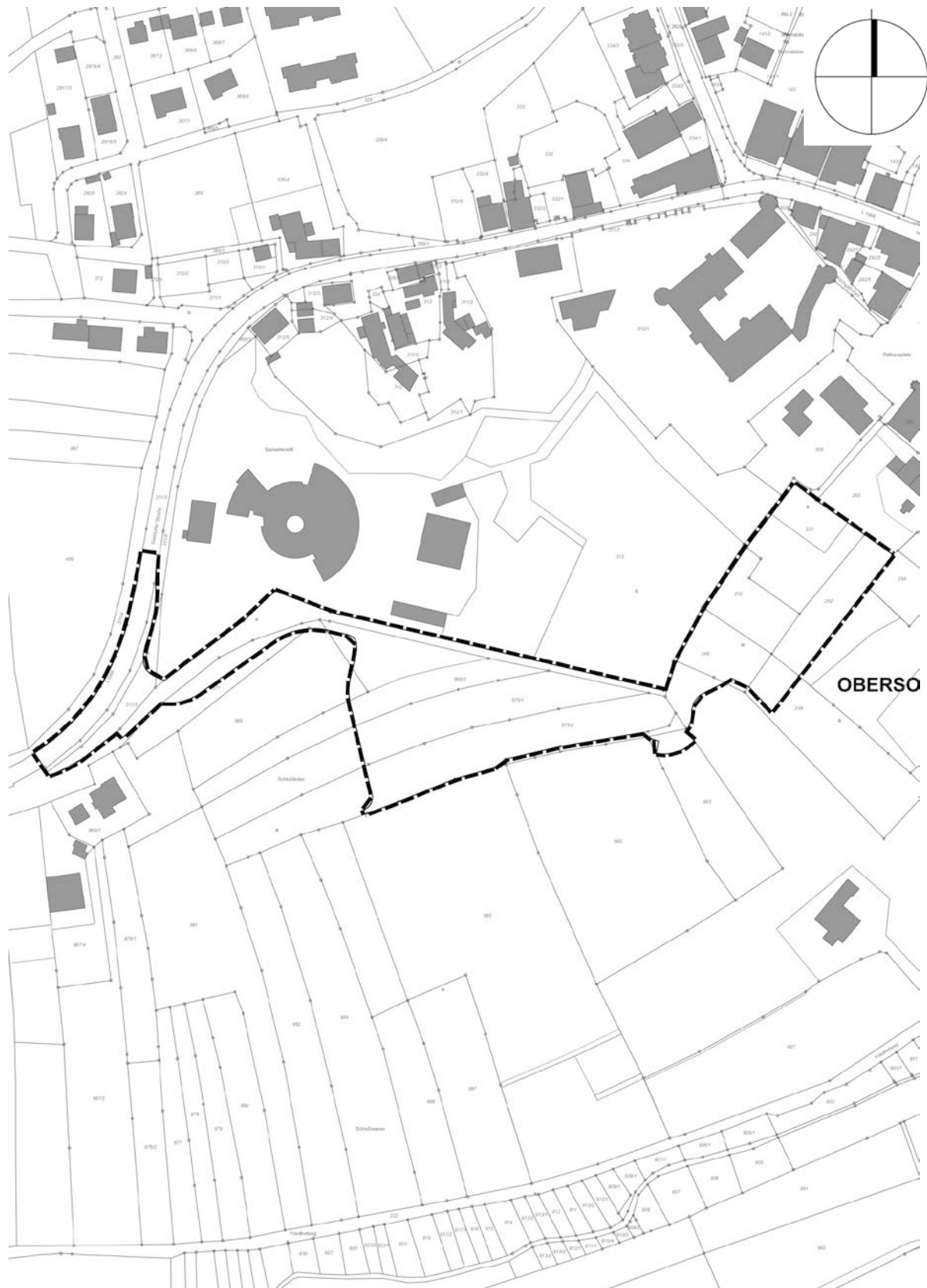


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

## **B.4. Übergeordnete Planungen**

### **B.4.1 Regionalplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet eingetragen. Obersonthem ist darüberhinaus im Regionalplan als Vorranggebiet für verstärkte Siedlungstätigkeit festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird somit den raumordnerischen Belangen entsprochen.

#### **B.4.1.1 Landschaftsrahmenplan**

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, funktionsfähig vorhanden“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

## **B.5. Kommunale Planungsebene**

### **B.5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche bzw. in Teilbereichen als bestehende Gemischte Baufläche dargestellt.

### **B.5.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt aus dem Jahr 2004 und wurde von der Arbeitsgruppe „Wahl, Landbau, Geiger“ erstellt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als „Geplante und absehbare Umwandlung Wohnbau/Mischfläche“ dargestellt. Südlich ist die „Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung“ verzeichnet, westlich die „Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung“. Kleinere, bislang unbebaute und unbeplante Flächen sind als „Landschaftsplanerische Option für Siedlungsentwicklung“ dargestellt. Die ökologische Wertigkeit des Landschaftsbildes wird im südlichen Bereich als „kulturlandschaftlich“ bzw. „siedlungsbestimmt“ bezeichnet. Ebenso wird für diesen Bereich ein „Mittlerer Pflege- und Erhaltungsaufwand“ angegeben. Für die nordöstliche Fläche werden keine Aussagen getroffen. Weiteres lässt sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

### **B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.



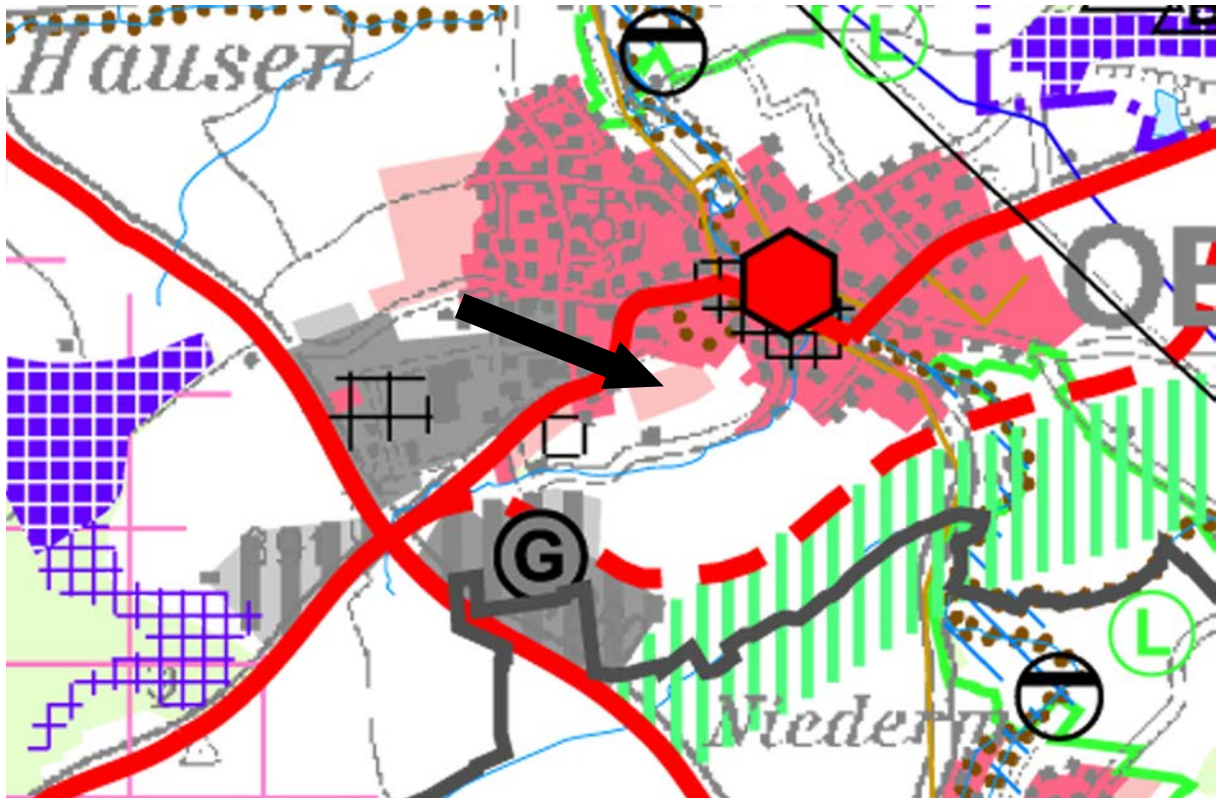


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

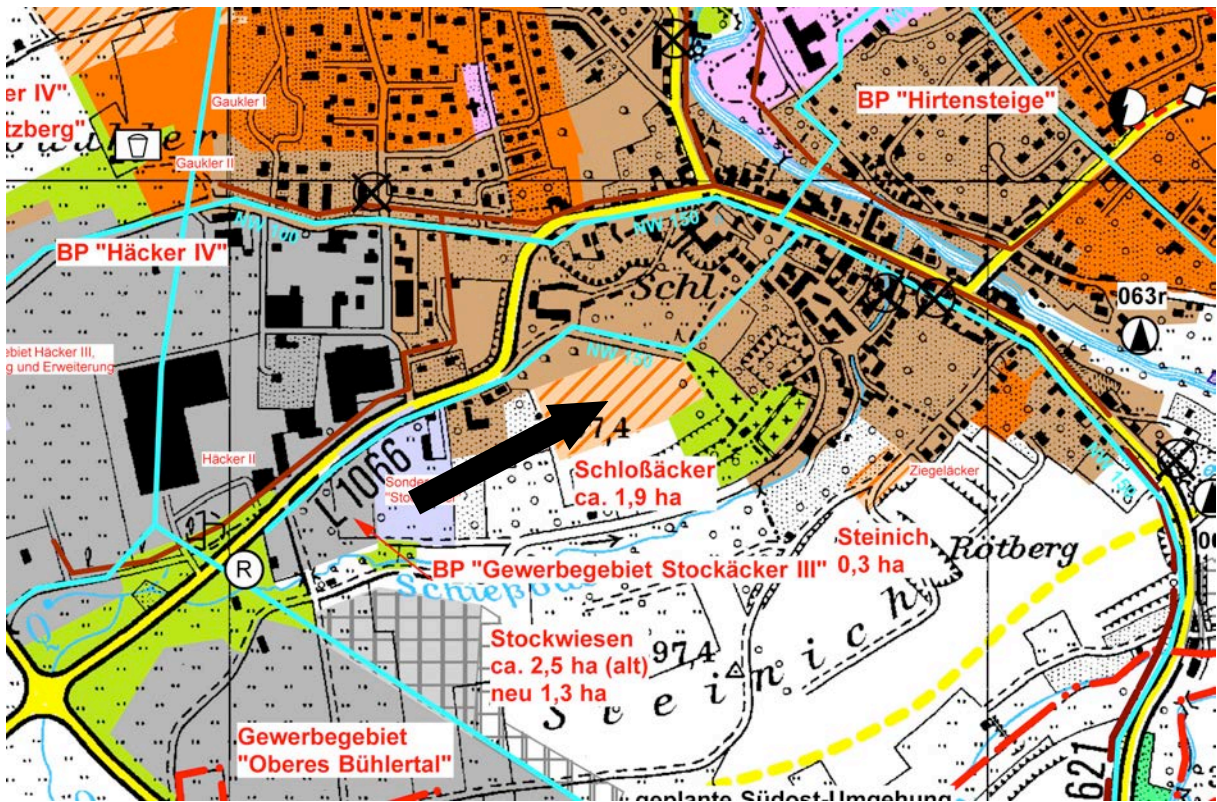


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



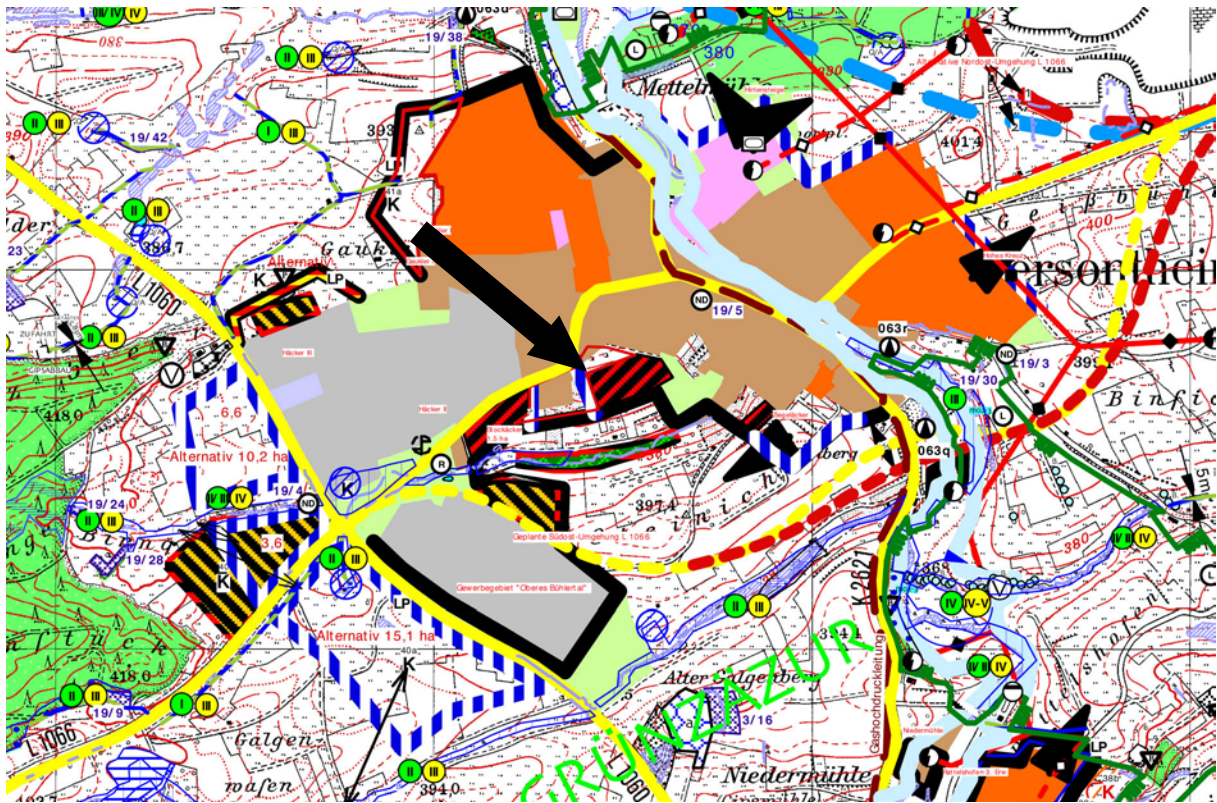


Bild 4: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, 1:20.000

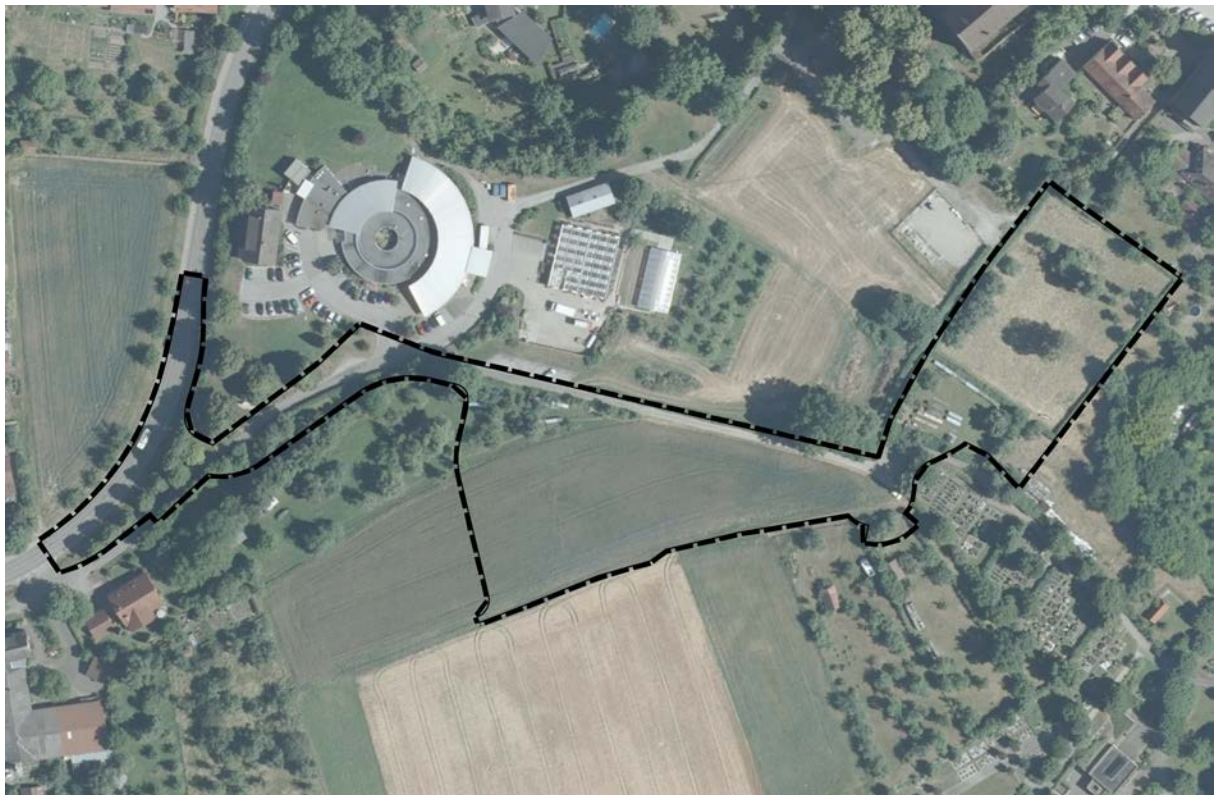


Bild 5: Luftbild, 1:2.500

## **B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.6.1 Schutzgebiete**

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich davon befindet sich ein Teil des FFH-Gebietes „Oberes Bühlertal“ (Schutzgebiets-Nr. 7025341). Dieses wird von der Planung jedoch nicht tangiert.

#### **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.6.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

### **B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

### **B.6.4 Artenschutz**

#### **B.6.4.1 Rechtliche Grundlagen**

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote

nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

#### **B.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten durch das Büro „GEKOPLAN M. Hofmann“ erstellt und 2017 abgeschlossen. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Die folgenden Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen.

*„Bei den sechs Begehungen wurden insgesamt 32 Vogelarten aufgezeichnet [...]. Für 18 Vogelarten ergab sich [...] ein Brutverdacht, bzw. ein Brutnachweis innerhalb des Untersuchungsgebietes. 11 dieser 18 Arten haben ihren Brutplatz bzw. ihren Reviermittelpunkt innerhalb des Plangebietes.“*

Bei diesen 11 Arten handelt es sich um Star, Feldsperling, Blaumeise, Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Wacholderdrossel und Zilpzalp.

Fledermäuse konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

Zudem wurde vom Gutachter auf ein Vorkommen der Wilden Tulpe (*Tulipa sylvestris*) aufmerksam gemacht.

#### **B.6.4.3 Prognose der Betroffenheit**

Für die überwiegende Anzahl der vorhandenen Vogelarten wird aufgrund ihrer Häufigkeit und weiten Verbreitung von keiner Gefährdung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgegangen. Die Wacholderdrossel und der Feldsperling sind nicht stark gefährdet, jedoch schon seltener als die anderen Arten. Um sicherstellen zu können, dass diese in den Streuobstwiesen und den Bäumen im Umfeld günstige Habitatbedingungen vorfinden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (siehe Kapitel B.6.4.5 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“).

Der Großteil des festgestellten Vorkommens der nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Wilden Tulpen wird durch das Vorhaben überplant. Um die Wilden Tulpen nicht zu zerstören sollte auf den flächigen Vorkommen der Oberboden inklusive der Zwiebeln abgeschoben und an anderer Stelle wieder eingebaut werden.

#### **B.6.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

*„Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) muss die Fällung der Bäume und die Entfernung der Nistkästen außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.“*

#### **B.6.4.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind möglich:

- Anbringung von Nistkästen in den umgebenden Streuobstwiesen.

Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Kapitel B.8.3 „Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften“.

#### **B.6.5 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.6.6 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### **B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Durch die vorliegende Planung kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie ihren Wechselwirkungen zueinander kommen. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung jedoch nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen daher nicht festgesetzt werden. Das Vermeidungsgebot gilt dennoch. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können daher notwendig werden. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sowie zum Biotopschutz sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.8. Maßnahmenkonzeption**

### **B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Höhe einzuschränken (max. 1,70 m).
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sollte nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden, gemittelten Verkehrsfläche liegen.
- Die im Gebiet vorkommenden Wilden Tulpen sollten umgepflanzt werden um sie zu erhalten.

### **B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

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

### **B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

#### **B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie dem Entfernen von Gehölzen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

#### **B.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Für die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Wacholderdrossel und der Feldsperling sind 8 Nistkästen in den Streuobstwiesen der Umgebung anzubringen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

### **B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

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

## **B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll im westlichen Bereich die Realisierung eines Pflegeheimes und Generationswohnungen und im nordöstlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Zur Differenzierung der Festsetzungen erfolgt eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes in WA 1, WA 2 und WA 3.



### B.9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

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

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

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

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1, 3 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### B.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird für das WA 2 und WA 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im WA 2 und WA 3 nicht überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird im WA 1 eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Die abweichende GRZ im WA 1 beträgt 0,5. Eine Überschreitung dieser GRZ im WA 1 bis zu 50 % entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Durch die Kuppenlage der WA 1 Fläche ist eine gute Belüftung des Gebietes sichergestellt. Darüberhinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Friedhof, welcher eine dauerhaft erhaltene Grün- und Freifläche darstellt, die sich klimatisch ebenfalls positiv auswirkt. Es ist somit sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Grundsätzlich soll die Anwendung von wasserdurchlässigen Belägen z. B. für Garagenvorplätze gefördert werden. Aus diesem Grund werden solche Flächen nicht als versiegelt angerechnet.

Im WA 1 wird eine dreigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von 10,95 m zugelassen. Die Firsthöhe (FH) bemisst sich von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 395,80 m üNN (siehe Planeintrag) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Eine Abweichung von +/- 50 cm ist zulässig.



Im WA 2 wird für die Einzel- und Doppelhausbebauung die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt und die Firsthöhe auf 8,30 m bei geneigten Dächern festgesetzt. Bei einem Flachdachgebäude beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 7,00 m.

Im WA 3 wird hierzu abweichend eine dreigeschossige Bauweise mit einer bergseitigen maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m und einer talseitigen max. Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Um eine möglichst verträgliche Einfügung dieser vom WA 2 abweichenden Gebäudehöhen sicher zu stellen wird die Bezugshöhe für die Gebäudehöhen sowohl an der geplanten Geländehöhe als auch an der vorhandenen Straßenhöhe definiert.

Die Firsthöhe (FH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Darüberhinaus wird im WA 2 für Gebäude mit einem geneigten Dach eine Außenwandhöhe (AH) von 6,50 m auf der Talseite und 4,50 m auf der Bergseite festgelegt.

Die Außenwandhöhe (AH) bemisst sich von der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### **B.9.3 Nebenanlagen**

Bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

### **B.9.4 Bauweise**

Im WA 1 entstehen durch die bauliche Verbindung der einzelnen Gebäude Gebäudelängen über 50,0 m. Diese sollen in diesem Bereich zugelassen werden.

Im WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

### **B.9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA 2 und WA 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Stellplätze sind im WA 2 und WA 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

### **B.9.6 Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen im WA 2 und WA 3 auf vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

### **B.9.7 Versorgungsanlagen und –leitungen**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

### **B.9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht. Zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Wilden Tulpen werden Maßnahmenflächen definiert, in denen die Zwiebeln abzuschieben und wieder einzubauen sind.

## **B.10. Örtliche Bauvorschriften**

### **B.10.1 Äußere Gestaltung**

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

### **B.10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Um eine Einfügung der Dächer der Neubauten in die bestehende Dachlandschaft, insbesondere des in Sichtweite liegenden Obersontheimer Schlosses zu gewährleisten werden Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -deckung getroffen.

Im WA 1 sind Sattel- und Walmdächer bis max. 20° zulässig. Im WA 2 und WA 3 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48° oder Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat sowohl im WA 1, WA 2 und WA 3 mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zugelassen und sind ausdrücklich erwünscht.

### **B.10.3 Einfriedungen, Stützmauern**

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

### **B.10.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt 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.10.5 Stellplätze**

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### **B.10.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 4,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

## **B.11. Verkehr**

### **B.11.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Der Geltungsbereich ist westlich über die Gaildorfer Straße (L 1066) an den Ortskern und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### **B.11.2 Innere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Wohnsammelstraße, von welcher eine Stichstraße ausgeht. Das gesamte neue Straßensystem soll einen separaten, einseitigen Gehweg erhalten, wodurch eine sichere fußläufige Verbindung gewährleistet wird. Im östlichen Bereich wird dieser Gehweg als Fußweg zur Ortsmitte weitergeführt.

## **B.12. Technische Infrastruktur**

### **B.12.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene Ortsnetz.

### **B.12.2 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird an das bestehende Kanalsystem im Bereich Rathausplatz angeschlossen und im Mischsystem entwässert.

### **B.12.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene Ortsnetz. Im Bereich der abzweigenden Stichstraße nach Süden ist zur Stromversorgung des geplanten Baugebietes eine zusätzliche Umspannstation erforderlich.

## B.13. Fachgutachten

### B.13.1 Geotechnischer Bericht

Am 12.02.2018 wurde ein geotechnischer Bericht durch das ‚Geologischen Büros Günther Weid-Lachs‘ erstellt.

Das Untersuchungsgebiet des Berichts ist deutlich größer als der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes da eine zukünftige Erweiterungsfläche bereit mit einbezogen wurde.

Die Gemeinde Obersontheim erteilte den Auftrag, das betreffende Gelände sowohl hydrogeologisch als auch ingenieurgeologisch zu beurteilen. Im hydrogeologischen Teil sollten die Grundwasserverhältnisse bis unterhalb der voraussichtlichen Aushubtiefen geklärt werden. Zum ingenieurgeologischen Abschnitt zählten vor allem die Beurteilung der anstehenden Bodenschichten in Hinblick auf die Erschließungsarbeiten und bezüglich ihrer Eignung zum Wiedereinbau beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Zusätzlich sollte geklärt werden, ob sich die oberen Bodenschichten für eine qualifizierte Bodenverbesserung eignen und als Erdplanung für den Straßenbau im Gelände verbleiben können.

Ebenfalls sollte die Möglichkeit der Verwertung oder Entsorgung anfallenden Aushubmaterials untersucht werden.

Weiterhin sollte in der Landesstraße L 1066 und in der Straße zum Friedhof die Aufbaustärke und eine eventuelle Belastung der vorhandenen Schwarzdecke mit teerhaltigem Material ermittelt werden.

Im Folgenden wird der Bericht auszugsweise wiedergegeben, Details sowie die Lage der einzelnen Kernbohrungen und Rammkernsondierungen sind im Bericht ausführlich dargestellt.

*„Nach der Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 25.000, Blatt 6925, Obersontheim, liegt das geplante Baugebiet im Verbreitungsgebiet des Unterkeupers. Er wird von graugrünen bis dunkelgrauen Tonsteinen, ockergelben Dolomitsteinen und Sandsteinen aufgebaut. Nach den Ergebnissen der Bohrungen und Sondierungen wird der Unterkeuper im größten Teil des Plangeländes von quartären Hochterrassenschottern der Bühler überlagert.“*

Anhand der Aufschlüsse stellt sich folgender Schichtaufbau dar:

*„Das Gelände ist mit Mutterboden in einer Stärke von etwa 10 – 20 cm bedeckt. ... Künstliche Auffüllungen wurden ausschließlich in den in den Straßen angesetzten Sondierungen...angetroffen. ....*

*Im größten Teil des Projektgeländes werden die obersten Bodenschichten von einer quartären Hochterrasse der Bühler eingenommen. Darunter folgen bindige Verwitterungsprodukte des Unterkeupers. Die Schichten sind im oberen Bereich von steifer Konsistenz, die mit der Tiefe – unterbrochen von feucht-weichen Schichten- zunimmt. Ab Tiefen zwischen 0,9 m und 3,7 m steht im Plangelände Fels des Homogenbereiches 3 an.“*

Hinsichtlich der differenzierten Ausführungen der einzelnen angetroffenen Bodenklassen sowie der Tiefenlage der Oberkante von anstehendem Fels wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen.

Zur Frage des Wiedereinbaus von Material wurde in dem Bericht bodenmechanische Parameter wie die Konsistenz der Schichten zur Ermittlung der plastischen Eigenschaften und der Verdichtbarkeit beim Wiedereinbau ermittelt. Hierzu gehörten die Ermittlung des natürli-

che Wassergehalts, Zustandsgrenzen, Kornverteilung, Pactorversuche, Frostempfindlichkeit, Verdichtbarkeit und Bodenmechanischer Kennwerte.

Zu den Hydrogeologischen Verhältnissen werden u.a. folgende Ausführungen getroffen:

*„Die oberflächige Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen nach Süden zum Schließbach, der der Bühler im Osten zufließt. Der Nordhang entwässert direkt zur Bühler, die bei Geislingen in den Kocher mündet. Sowohl die Tonsteine als auch ihre Verwitterungsprodukte Ton und Schluff gelten als Grundwassergeringleiter. ... Natürliche Grundwasseraustritte sind im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. ... In allen fünf Kernbohrungen ... wurden Wasserzutritte beobachtet. Der Wasserspiegel wurde im offenen Bohrloch gemessen, d.h. die Messungen geben nicht den tatsächlichen Ruhrwasserspiegel wieder.*

*Die Wasserzutritte wurden in unterschiedlichen Schichten festgestellt. Soweit Wasserspiegel gemessen werden konnten, lagen sie meist tiefer als der angebohrte Wasserzutritt. Das Grundwasser ist nicht gespannt. Es handelt sich nicht um einen durchgehendes Grundwasserstockwerk, sondern um schwebende Grundwasservorkommen. ... Aus KB 4 wurde eine Wasserprobe entnommen und... auf Sulfatgehalt analysiert. Die untersuchten Parameter sind unauffällig. Mit einem Sulfatgehalt von 24mg/l ist das Wasser in der Kategorie „nicht Beton angreifend“ einzustufen, daher sind keine besonderen Anforderungen an die Betongüte bei Hoch- und Tiefbauten zu stellen. ... Die Grundwasserfließrichtung kann aus den gewonnenen Daten nicht abgeleitet werden. Es ist jedoch eine generelle Fließrichtung nach Osten zur Bühler anzunehmen.“*

*„Im Untersuchungsgebiet stehen stark bindige und schwach bindige Bodenschichten an. Selbst die stärker sandigen Hochterrassen zeichnen sich durch eine geringe Wasserdurchlässigkeit aus. Nach DIN 18 130 sind die Böden als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird unter den gegebenen Bedingungen nur in sehr geringem Umfang möglich sein.“*

### **B.13.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro „GEKOPLAN M. Hofmann“ mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Jahr 2017 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel B.6.4 „Artenschutz“ zusammengefasst.

### **B.14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im April 2018

Trittner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Schlossgärten**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.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.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA 2 und WA 3 0,4. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Im WA 1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,5. Diese darf im WA 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

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

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 1: 10,95 m und im WA 2 und WA 3: 8,30 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Flachdachgebäude im WA 2 beträgt 7,00 m. Die Gebäudehöhe im WA 2 bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Im WA 3 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für Flachdachgebäude bergseits 7,00 m und talseitig 9,50 m. Die Gebäudehöhe im WA 3 bemisst sich talseitig vom tiefsten ge-

planten Gelände an der talseitigen Gebäudekante, bergseits von der geplanten Straßenhöhe an der Verlängerung der gemittelten bergseitigen Gebäudekante, bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Im WA 2 und WA 3 ist für Gebäude mit einem geneigten Dach talseitig eine maximale Außenwandhöhe von 6,50 m und bergseitig von 4,50 m zulässig.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Diese darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

## **P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich im WA 2 und WA 3 an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

Im WA 1 ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf 395,80 m üNN (siehe Planeintrag) festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 50 cm ist zulässig.

## **P.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.

## **P.4 Bauweise**

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

Im WA 1 ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise jedoch ohne maximale Längenbeschränkung festgesetzt. Im WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

## **P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA 2 und WA 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Stellplätze sind im WA 2 und WA 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.



## **P.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2 und WA 3 ist die Zahl der Wohnungen auf vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

## **P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.8 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**

Im gesamten Geltungsbereich ist die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie dem Entfernen von Gehölzen nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

### **M1: Abschieben der Wilden Tulpen**

Innerhalb der mit „M1“ gekennzeichneten Flächen befinden sich Wilde Tulpen (*Tulipa sylvestris*). Diese sind abzuschleppen um sie an anderer Stelle wieder einbauen zu können (siehe dazu Anhang 2 „Externe Kompensation“).

Das Abschleppen hat zwischen dem Absterben der Blätter im Sommer und dem Beginn der nächsten Aktivitätsphase zu Jahresanfang zu erfolgen. Am besten eignet sich hierfür der Herbst (September bis November). Die Zwiebeln sollten möglichst zeitnah wieder eingepflanzt werden, um eine ansonsten nötige aufwändige Lagerung zu umgehen. Vor dem Abschleppen sollte die Wiesenfläche gemäht und gegrubbert werden, um beim Wiedereinbau ein möglichst homogenes Material ohne störende Grassoden zu erhalten. Der Boden sollte so tief abgeschoben werden, dass weitestgehend alle Zwiebeln erfasst werden. Dies ist vor Ort zu prüfen (angenommen werden etwa 15 bis 20 cm).

### **M2: Verpflanzung der Wilden Tulpen**

Die abgeschobenen Tulpenzwiebeln sind in die mit „M2“ gekennzeichneten Flächen wieder einzupflanzen. Der Oberboden sollte dazu abgeschoben werden oder die bestehende Wiese umgebrochen und die Grassoden zerstört werden.

Die Flächen sind nach Absterben der oberirdischen Teile der Tulpen und Rückzug in die Zwiebel einmal jährlich im Spätsommer bis Herbst zu mulchen. Die Flächen sollen einen offenen Boden aufweisen, ähnlich einem Pflanzbeet. Eine Wiesenansaat der Fläche ist zu unterlassen. Gehölzpflanzungen sind zulässig.

Ein Teil der Tulpen kann unter Beachtung der oben gemachten Angaben auch an anderer Stelle verpflanzt werden, sofern diese geeignet erscheint.

## **O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Schlossgärten**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### **O.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.

### **O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im WA 1 sind Sattel- und Walmdächer bis max. 20° zulässig.

Im WA 2 und WA 3 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48° oder Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat sowohl im WA 1, WA 2 und WA 3 mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zugelassen und sind ausdrücklich erwünscht.

### **O.3 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,70 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

### **O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

### **O.5 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

## **O.6 Garagenvorplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

## **O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen** (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 4,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind 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 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 für den 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 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	23.02.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	08.03.2018
Auslegungsbeschluss	am	23.02.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	08.03.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.03 bis	16.04.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	23.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	13.12.2018

**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.

Obersontheim,  
den 23.02.2018

Obersontheim,  
den 23.04.2018

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 23.04.2018