

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „BURGMEHL-WEST“

### IN UMMENHOFEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>
<b>3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
4.1 Regionalplanung	8
4.1.1 Regionalplan	8
4.2 Bauleitplanung	8
4.2.1 Flächennutzungsplan	8
4.2.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>5. Fachgutachten</b>	<b>10</b>
5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	10
5.2 Geruchsimmissionsprognose	10
<b>6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>10</b>
6.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	10
6.2 Artenschutz	11
6.2.1 Rechtliche Grundlagen	11
6.2.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	11
6.2.3 Prognose der Betroffenheit	12
6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	12
6.2.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	12
6.3 Gewässerschutz	12
6.4 Denkmalschutz	12
6.5 Immissionsschutz	12
6.6 Wald und Waldabstandsflächen	13
6.7 Altlasten	13
<b>7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung	14
8.3 Nebenanlagen	14
8.4 Bauweise	14
8.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)	15
8.6 Zahl der Wohnungen	15
8.7 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
8.8 Private Grünflächen	15
8.9 Pflanzbindungen	15
<b>9. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
9.1 Äußere Gestaltung	16
9.2 Dachform, Dachneigungen und Dachbegrünungen	16
9.3 Aufschüttungen und Abgrabungen	16
9.4 Einfriedungen, Stützmauern	16
9.5 Stellplätze	16
9.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	16

---

<b>10.Verkehr</b>	<b>16</b>
<b>11.Technische Infrastruktur</b>	<b>17</b>
11.1 Wasserversorgung	17
11.2 Abwasserbeseitigung	17
11.3 Stromversorgung	17
<b>12.Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>18</b>
<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
<b>C Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>22</b>
<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>25</b>

## **BEBAUUNGSPLAN**

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich 1:2000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000	9

## 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 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel 5:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Fa. GEKOPLAN
- Immissionsgutachten der Fa. Richter & Röckle

## BEGRÜNDUNG

### 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Neben der Ausweisung von Bauplätzen in neu erschlossenen Wohngebieten ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, den innerörtlichen Bereich zu stärken und innerörtliche bzw. ortskernnahe Potenzialflächen einer Bebauung zuzuführen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei konkrete Bauvorhaben, die auf Grund aktueller Gesetzesgrundlage nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dies bedeutet, dass die geplanten Bauten sich nach Art und Maß der Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen müssen. Die gegenüberliegende Bebauung liegt im genehmigten Bebauungsplangebiet „Burmehl I“ von 1967. Zugelassen waren in diesem Gebiet östlich der Burmehlstraße nur 1-geschossige Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°. Auch die Traufhöhen wurden beschränkt. Um eine Verdichtung, eine optimale Nutzung der Grundstücke und eine städtebauliche zeitgemäßere Gestaltung im Innenbereich zu erreichen, sollen Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Geltungsbereich realisiert und erhalten werden können.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft für diese konkreten Bauvorhaben die planungsrechtliche Grundlage mit einer Dorfgebietsnutzung. Da es sich hierbei um die Überplanung einer Fläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt, kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB (sog. „beschleunigtes“ Verfahren) 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 und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als Wohnbau- und Mischfläche ausgewiesen. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

### 2. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst ca. 1,1 ha. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die städtebauliche Konzeption sieht entlang der Burmehlstraße eine Bauzeile mit 4 Grundstücken vor. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene „Burmehlstraße“. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs stehen heute landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Dieser Teil hat die Größe von ca. 1669 m<sup>2</sup> und kann ebenfalls über die Burmehlstraße erschlossen werden.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung ist die Ausweisung eines Dorfgebiets vorgesehen. Der Geltungsbereich beinhaltet auch eine größere private Grünfläche von ca. 0,6 ha, die zum westlichen bebauten Gebiet einen Abstand schafft.

### 3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

• Bruttobauflächen	0,5 ha	46 %
- überbaubare Flächen	0,4 ha	
- nicht überbaubare Flächen	0,1 ha	
• Private Grünflächen	0,6 ha	54 %

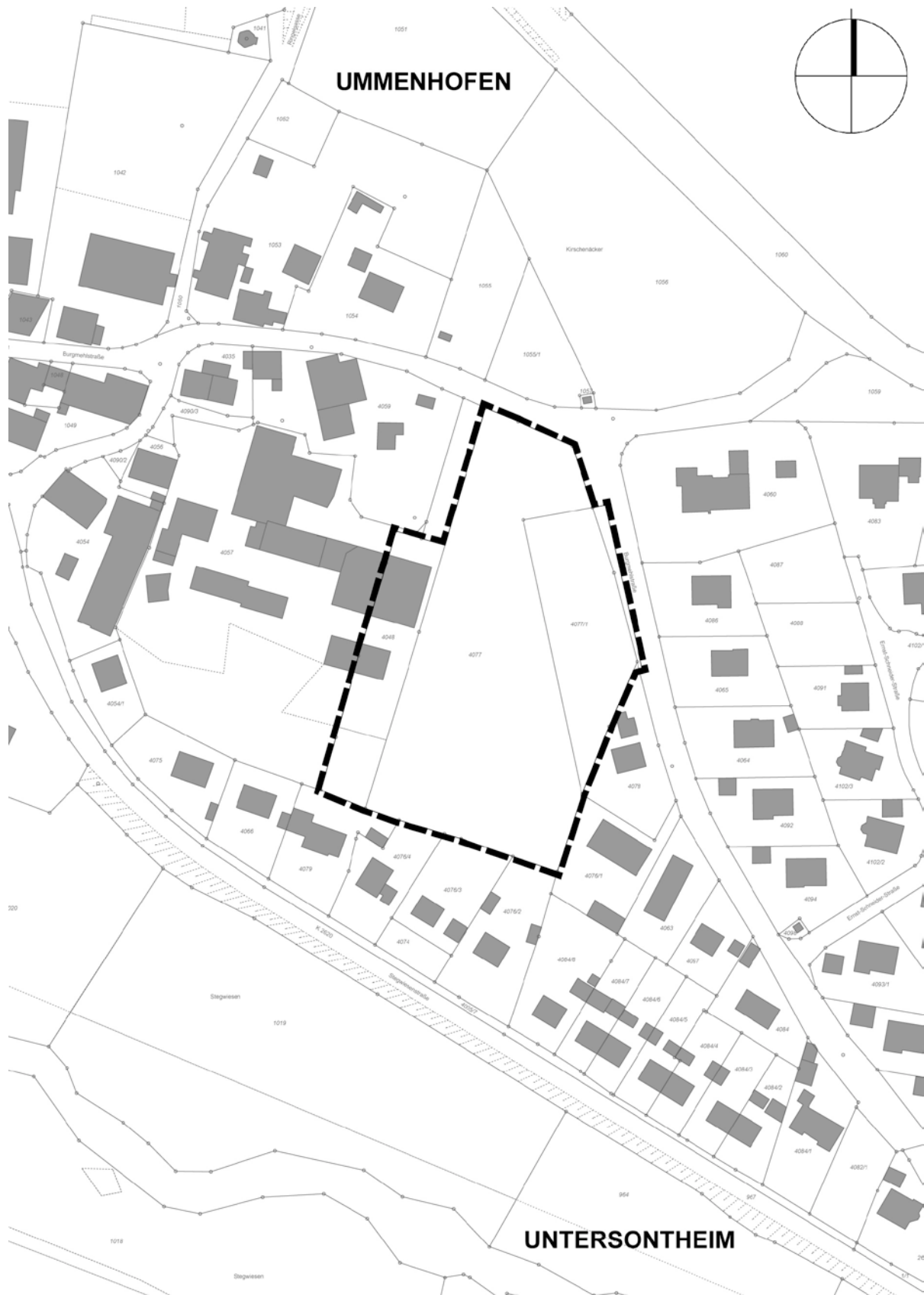


Bild 1: Geltungsbereich 1:2000

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplanung**

#### **4.1.1 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte zum „Regionalplan Heilbronn 2020“ ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche für Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. Regional bedeutsame Flächen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

### **4.2 Bauleitplanung**

#### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als Wohnbau- und Mischfläche ausgewiesen. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

#### **4.2.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an (teilweise getrennt durch die Burgmehlstraße):

- Ergänzungssatzung „Kirschenäcker“, in Kraft getreten 2011, nördlich des Geltungsbereichs
- Bebauungsvorschlag „Burmehl I“, genehmigt 1967, östlich des Geltungsbereichs
- Bebauungsplan „Stegwiesen“ (in Kraft getreten 1960) und „Stegwiesen II“ (in Kraft getreten 1966), südlich des Geltungsbereichs



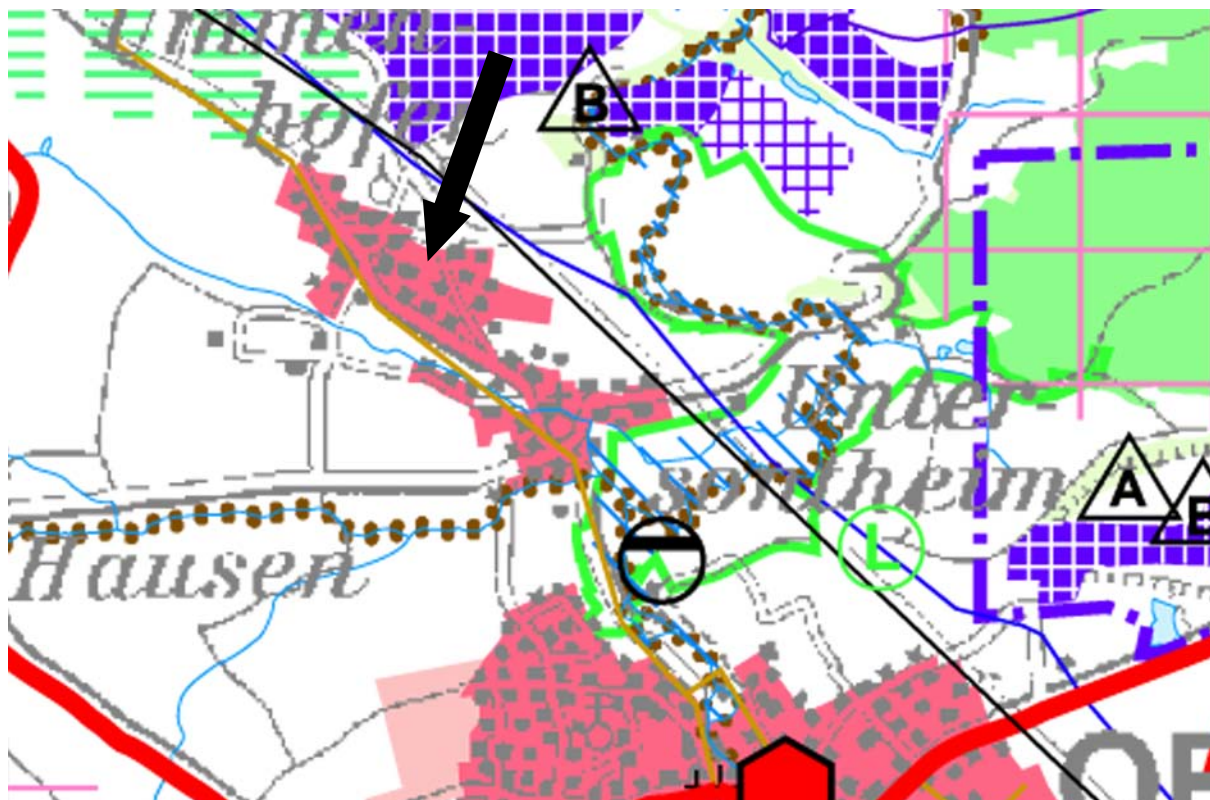


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

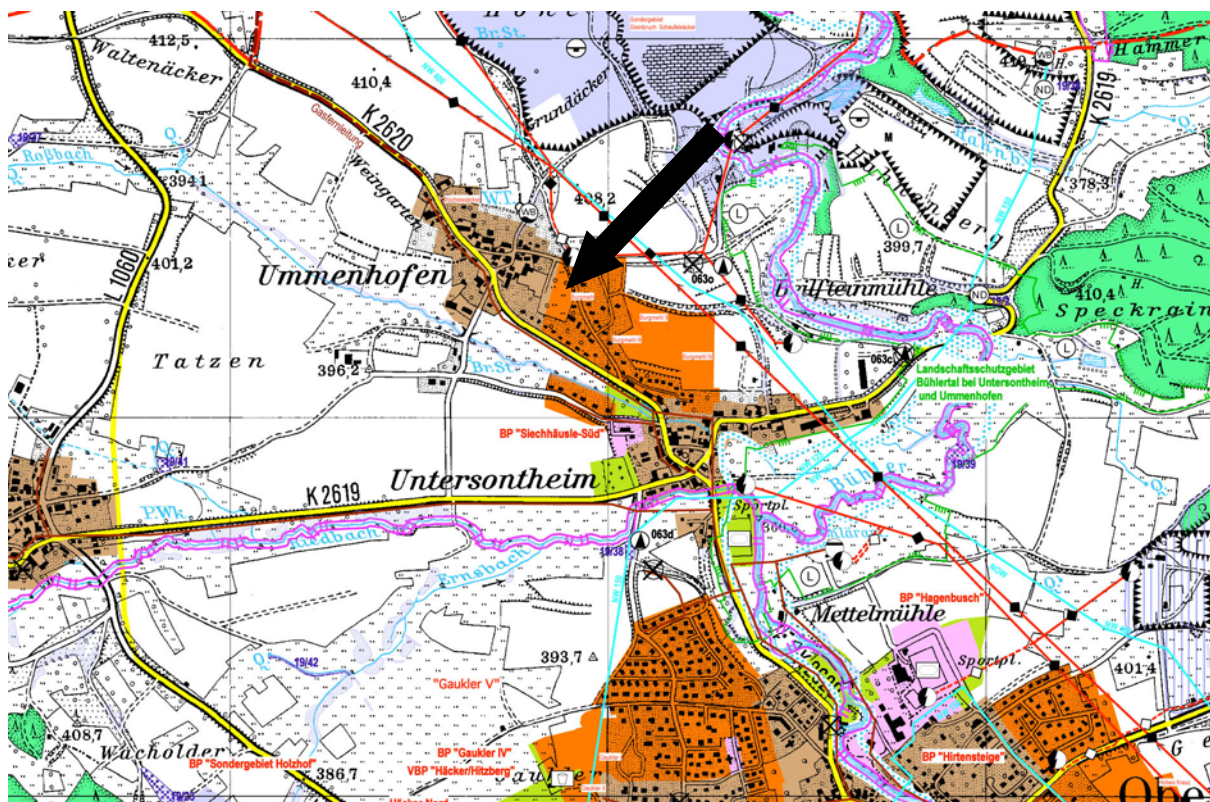


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000

## 5. Fachgutachten

### 5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten durch das Büro GEKOPLAN im Frühjahr 2013 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 erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

In den Gehölzen und dem Holzunterstand, die im Bereich des geplanten Baugebietes untersucht wurden, konnten keine Fledermausvorkommen bzw. Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Für die 19 im erweiterten Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Funktion der entfallenden Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

### 5.2 Geruchsimmissionsprognose

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung weshalb die Zulässigkeit der geplanten Bebauung im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation frühzeitig geklärt werden musste.

Die Gemeinde Obersontheim beauftragte die Fa. Richter & Röckle mit der Erstellung eines Gutachtens bezüglich der Geruchsimmission in diesem Gebiet.

Im Plangebiet werden auf der westlichen Hälfte Geruchsstundenhäufigkeiten von 11-14% berechnet. Der Beurteilungswert für Dorfgebiete und Gerüchen aus der Tierhaltung von 15% wäre auf diesen Flächen eingehalten. In der östlichen Hälfte des Plangebietes wird der Beurteilungswert für Wohngebiete mit  $\leq 10\%$  eingehalten.

Um eine einheitliche Ausweisung zu erhalten, wird vorgeschlagen, ein Dorfgebiet im Bebauungsplan fest zu legen.

## 6. Schutzvorschriften und Restriktionen

### 6.1 Schutzgebiete und Biotopschutz

#### **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.

### **Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

## **6.2 Artenschutz**

### **6.2.1 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.

### **6.2.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten durch das Büro GEKOPLAN im Frühjahr 2013 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 erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

In den Gehölzen und dem Holzunterstand, die im Bereich des geplanten Baugebietes untersucht wurden, konnten keine Fledermausvorkommen bzw. Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Jedoch gelang im erweiterten Untersuchungsgebiet ein Nachweis von 19 Vogelarten. Für 8 dieser Arten besteht ein Brutverdacht bzw. ein Brutnachweis, 11 Arten nutzen den Bereich als Nahrungshabitat oder als Rastplatz auf dem Zug.

### 6.2.3 Prognose der Betroffenheit

#### **Vögel**

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um mäßig häufige mit hoher Stetigkeit bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch. Feldsperling und Haussperling werden in der Vorwarnliste geführt. Für Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise, Star und Tannenmeise besteht keine Gefährdung. Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der entfallenden Fortpflanzungsstätten für die häufigen und verbreiteten Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

#### **Fledermäuse**

Fledermausvorkommen konnten nicht nachgewiesen werden. Die Artengruppe der Fledermäuse ist insofern von der Planung nicht betroffen.

### 6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

#### **Vorbeugungsmaßnahme zum Tötungsverbot von Brutvogelarten**

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorkommenden und potenziell im Plangebiet brütenden Vogelarten muss die Baufeldräumung einschließlich der Rodung von Gehölzen, Gebäudeabrissen und grundlegender Erschließungsmaßnahmen im Baustellenbereich grundsätzlich außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

### 6.2.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Da keine Gefährdung der lokalen Population vorliegt sind vorgezogene Maßnahmen (CEF) nicht erforderlich.

## 6.3 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.

## 6.4 Denkmalschutz

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

## 6.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenanhörung kam vom Landwirtschaftsamt Schwäbisch-Hall der Hinweis, dass sich im Umfeld des Plangebietes landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden und die davon ausgehenden Gerüche wahrscheinlich wahrnehmbar seien. Weshalb die Zulässigkeit der geplanten Bebauung im Hinblick auf die Geruchsmissionssituation frühzeitig geklärt werden muss.

Da auch eine nicht mehr aktive, aber bestandgeschützte Tierhaltung berücksichtigt werden sollte, musste dazu eine Geruchsmissionsprognose durchgeführt werden. Die Gemeinde Obersontheim beauftragte daraufhin die Fa. Richter & Röckle mit der Erstellung eines Gutachtens bezüglich der Geruchsmission in diesem Gebiet.

Im Plangebiet werden auf der westlichen Hälfte Geruchsstundenhäufigkeiten von 11-14% berechnet. Der Beurteilungswert für Dorfgebiete und Gerüchen aus der Tierhaltung von 15% wäre auf diesen Flächen eingehalten. In der östlichen Hälfte des Plangebietes wird der Beurteilungswert für Wohngebiete mit  $\leq 10\%$  eingehalten.

Um eine einheitliche Ausweisung zu erhalten, wird vorgeschlagen, ein Dorfgebiet im Bebauungsplan fest zu legen.

## 6.6 Wald und Waldabstandsflächen

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

## 6.7 Altlasten

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

## 7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser, Boden, Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkung verbunden.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt.

(1) *Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.*

(2) *Zulässig sind*

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,**
- 3. Sonstige Wohngebäude,**

4. **Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,**
5. **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
6. **Sonstige Gewerbebetriebe,**
7. **Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
8. *Gartenbaubetriebe,*
9. *Tankstellen.*

(3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.*

Die oben nicht fett markierten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Planung wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 für das Dorfgebiet festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Flächen betrachtet.

Eine **Geschossflächenzahl** und die Zahl der **Vollgeschosse** entfallen. Die Gebäudekubatur wird städtebaulich ausreichend durch die Außenwand- und Firsthöhen bestimmt.

Das Planungsgebiet fällt gegen Süden ab. Dies erfordert eine Differenzierung der zulässigen Außenwandhöhen bergseits von 7,50 m und talseits von 10,00 m.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Pultdächern darf die zulässige Außenwandhöhe von 9,00 m nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m.

Bei Pultdächern gilt die Bestimmung zur Außenwandhöhe.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 0,90 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

## 8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. In der festgesetzten Grünfläche sind sie jedoch zugelassen, um eine Nutzung und Bewirtschaftung der Grünflächen zu ermöglichen.

## 8.4 Bauweise

Zur Fortführung des aufgelockerten Siedlungscharakters wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## **8.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

## **8.6 Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird auf drei je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

## **8.7 Versorgungsanlagen und –leitungen**

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

## **8.8 Private Grünflächen**

Auf der mit Wiese und Bäumen bestandenen im Plan festgesetzten privaten Grünfläche kann die bisherige Nutzung auch weiterhin fortgeführt werden. Nebenanlagen sind zulässig, um eine Nutzung und Bewirtschaftung der Grünflächen zu ermöglichen.

## **8.9 Pflanzbindungen**

Der Apfelbaum im Südwesten des Geltungsbereiches wird aufgrund seiner Spechthöhle mit einer Pflanzbindung versehen. Er ist dauerhaft zu pflegen.



## **9. Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Äußere Gestaltung**

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

### **9.2 Dachform, Dachneigungen und Dachbegrünungen**

Zulässig sind allgemein gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm-, Krüppelwalm- und Zelt-dächer sowie versetzte Satteldächer, Pult- und Flachdächer. Die Dachneigung hat in einer Spanne von 8° bis 48° zu erfolgen (ausgenommen bei Flachdächern), wird jedoch auf be-stimmte Dachformen konkretisiert.

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, sofern diese nicht als Terrasse genutzt wer-den.

### **9.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß be-schränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Gelände-oberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahren-spflicht unterzogen.

### **9.4 Einfriedungen, Stützmauern**

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbil-dung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Sockelmauern nicht zulässig.

### **9.5 Stellplätze**

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

### **9.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Werbeanlagen über Traufhöhe sind zur Wahrung des Ortsbildes unzulässig.

## **10. Verkehr**

Die Erschließung der Bauplätze erfolgt über die vorhandene „Burgmehlstraße“ und bleibt somit unverändert.



## **11. Technische Infrastruktur**

### **11.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende System des Zweckverbands Bühlertal Wasserversorgung in Obersontheim.

### **11.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

### **11.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG.

## **12. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im April 2015

Trittner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Burgmehl-West**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### A.1.1 Dorfgebiet

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 gemäß Planeinschrieb. Sie darf auch in Ausnahmefällen nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Flächen angerechnet.

##### A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Allgemein ist die Außenwandhöhe mit bergseitig 7,50 m und talseitig 10,00 m festgesetzt. Bei Pultdächern darf die zulässige Außenwandhöhe von 9,00 m nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m. Bei Pultdächern gilt die Außenwandhöhe.

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

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 0,90 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

## **A.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. In den festgesetzten privaten Grünflächen sind sie jedoch zugelassen.

## **A.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

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

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte je zwei Wohnungen zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

## **A.8 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der mit Wiese und Bäumen bestandenen privaten Grünfläche kann die bisherige Nutzung auch weiterhin fortgeführt werden. Nebenanlagen sind zulässig.

## **A.9 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plan festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt des Gehölzes fachlich erforderlich sind.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Burgmehl-West**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### **B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind allgemein gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer sowie versetzte Satteldächer. Als Dachneigung ist zulässig:

- Gleichseitig geneigte Dächer mit 16°-48°
- Pultdächer mit 8°-28°
- Gegeneinander versetzte Satteldächer mit gleichseitiger Neigung von 16°-48°

Dachbegrünungen, Photovoltaik- und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden.

### **B.3 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### **B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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.5 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

**B.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen**  
(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Traufhöhe sind unzulässig.

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.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.

### **C.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.

### **C.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.

### **C.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

### **C.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.

### **C.6 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.

## **C.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.

## **C.8 Grenzabstände mit Pflanzungen**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Landesstraßen für Baumpflanzungen beträgt 6 m.

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3 m





**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.02.2015
Auslegungsbeschluss	am	23.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.02.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 13.02. bis	13.03.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	20.04.2015
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	30.04.2015

**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 23.10.2014

Obersontheim,  
den .....

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.04.2015