

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „BURGMEHL IV, 1. ÄNDERUNG“

### IN UMMENHOFEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</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>5</b>
<b>B.4. Übergeordnete Planungsebenen</b>	<b>7</b>
B.4.1 Regionalplanung	7
B.4.1.1 Regionalplan	7
<b>B.5. Kommunale Planungsebene</b>	<b>7</b>
B.5.1.1 Flächennutzungsplan	7
B.5.1.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
<b>B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>9</b>
B.6.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	9
B.6.2 Artenschutz	9
B.6.3 Denkmalschutz	9
B.6.4 Immissionsschutz	9
B.6.5 Altlasten	9
<b>B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>9</b>
<b>B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
B.8.1 Höhen der baulichen Anlagen	9
B.8.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	10
B.8.3 Nicht überbaubare Flächen	10
<b>B.9. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
B.9.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	10
<b>B.10. Verkehr</b>	<b>10</b>
B.10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und Innere Erschließung	10
<b>B.11. Technische Infrastruktur</b>	<b>10</b>
<b>B.12. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>11</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>17</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>19</b>
<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	
Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	6
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:2.500	8



## 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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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 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

Mit dem Bebauungsplan „Burgmehl IV“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur geschaffen. Dazu wurden die Bebauungspläne „Burgmehl II“ und „Burgmehl III“ fortgeführt und die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung und des Ortskernes Untersontheim geschlossen. Der Bebauungsplan trat am 08.12.2005 in Kraft.

Der Bebauungsplan „Burgmehl IV“ hat sehr enge Festsetzungen bezüglich der Ausformungen der Gebäude. Mit der vorliegenden Änderung möchte man diese Festsetzungen in einem angemessenen und städtebaulich vertretbaren Maße lockern. Somit werden zukünftig keine Dachformen, Neigung und Eindeckungen mehr vorgegeben. Um den Gebietscharakter nicht zu stark zu beeinträchtigen, bleibt die maximal zulässige Gebäudehöhe unverändert. Somit wird den Bauherren ein entsprechender Gestaltungsspielraum ermöglicht, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Aufgrund der ländlichen Lage besitzen die Haushalte eine erhöhte Anzahl an Kraftfahrzeugen. Um Behinderungen durch parkende Autos zu vermeiden, sind zukünftig 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Garagen und Carports müssen zukünftig nur noch einen Abstand von 0,5 m zur Straße halten, wodurch eine flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Insgesamt entstehen durch die kleinteiligen Änderungen attraktive Bauplätze, welche den Gebietscharakter wahren und zugleich moderne Ausgestaltungen zulassen.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes 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 bzgl. des Änderungsbereiches 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 städtebauliche Konzeption bleibt grundlegend unverändert. Den Bauherren wird lediglich ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Ausführung seiner Gebäude ermöglicht.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 3,43 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	2,46 ha	72 %
- überbaubare Flächen	1,79 ha	52 %
- nicht überbaubare Flächen	0,67 ha	20 %
• Öffentliche Grünflächen	0,56 ha	16 %
• Verkehrsflächen	0,41 ha	12 %

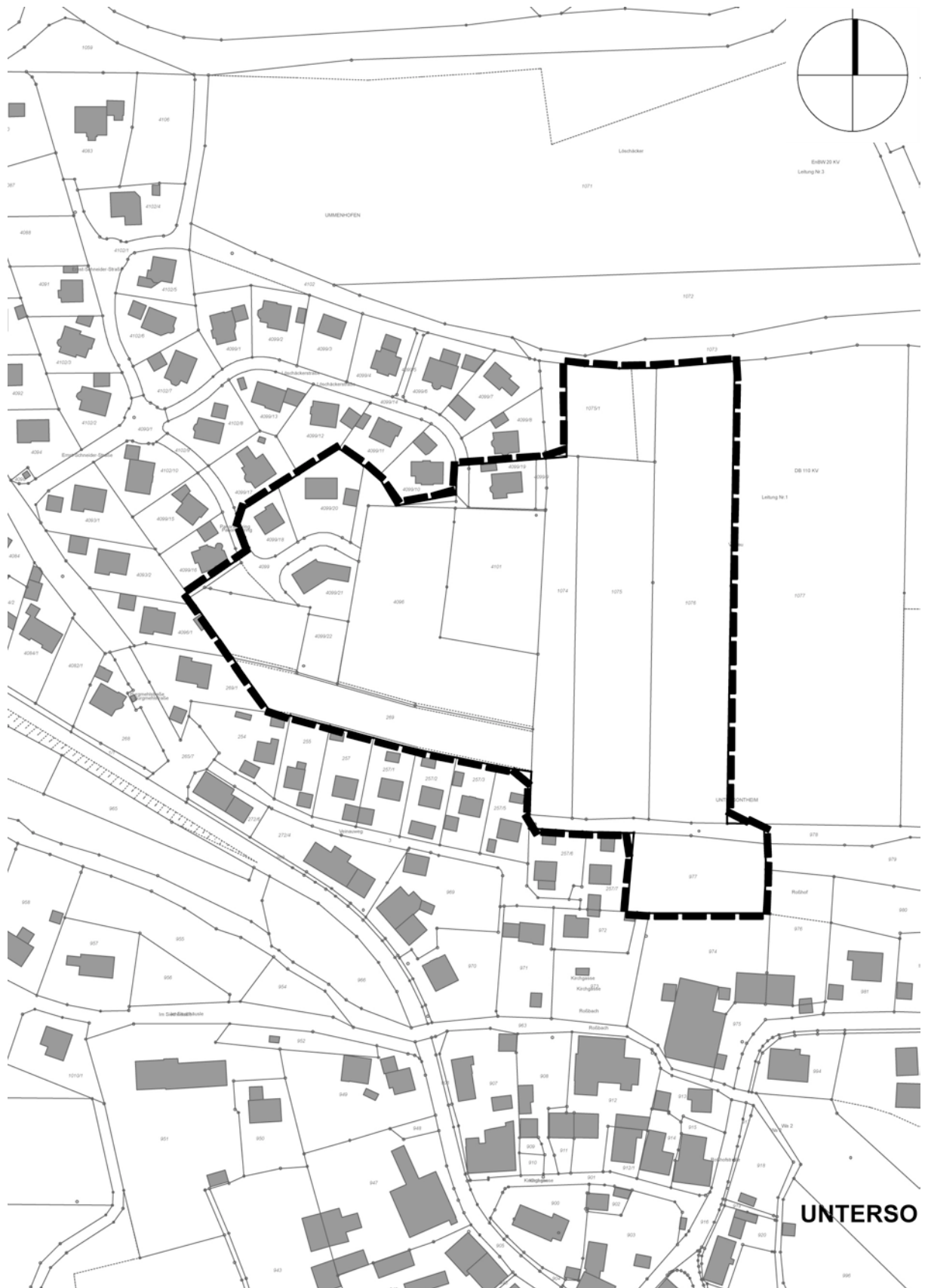


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

## **B.4. Übergeordnete Planungsebenen**

### **B.4.1 Regionalplanung**

#### **B.4.1.1 Regionalplan**

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

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

### **B.5.1.1 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

#### **B.5.1.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Burgmehl II, Inkrafttreten am 01.10.1998  
festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet
- Burgmehl III, Inkrafttreten am 06.05.2004  
festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet



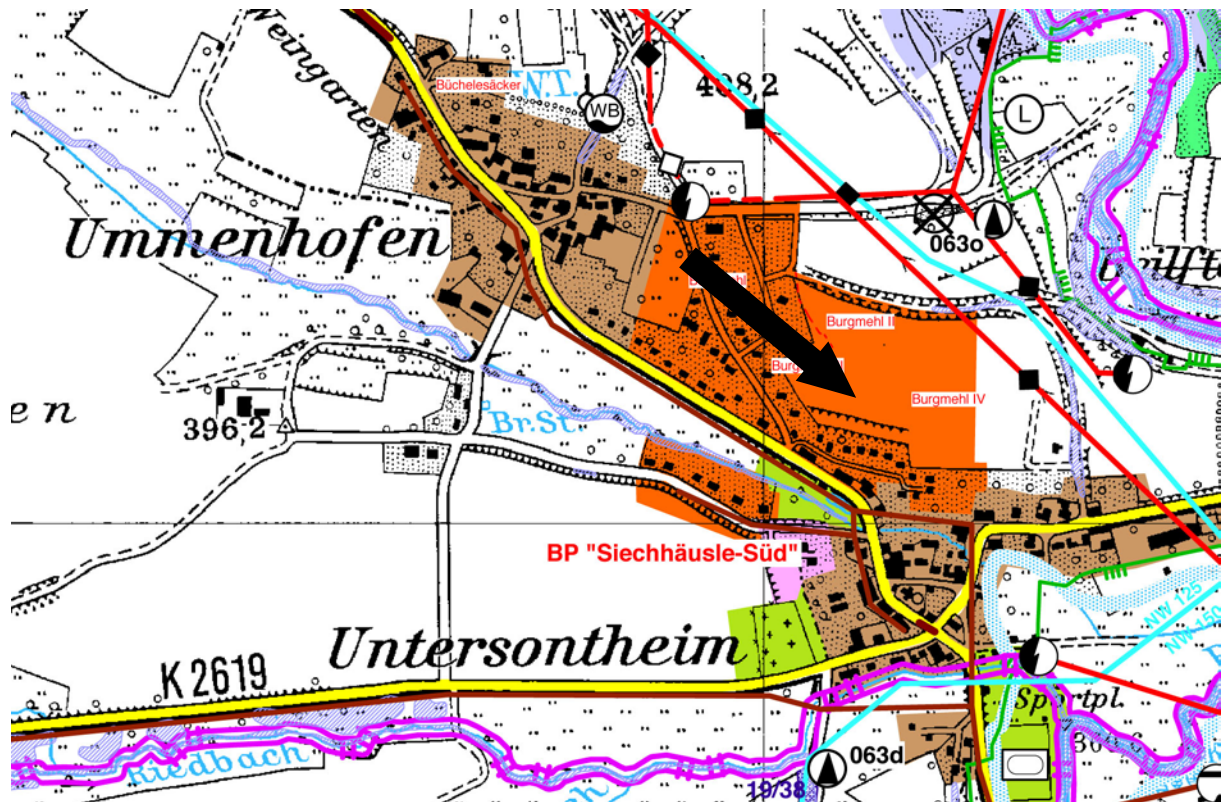


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:2.500



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

### **B.6.1 Schutzgebiete und Biotopschutz**

Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sind weder Schutzgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, usw.) noch Biotope betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

### **B.6.2 Artenschutz**

Durch die kleinteiligen Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

### **B.6.3 Denkmalschutz**

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

### **B.6.4 Immissionsschutz**

Mit der vorliegenden Planung ist mit keinen weiteren Immissionen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören, zu rechnen.

### **B.6.5 Altlasten**

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

## **B.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.

## **B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **B.8.1 Höhen der baulichen Anlagen**

Um den Bauherren eine zeitgemäße Ausgestaltung der Gebäude zu ermöglichen, werden Änderungen bezüglich der zulässigen Außenwandhöhen vorgenommen. Die Gebäudehöhen bleiben unverändert.

## **B.8.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit wird dem Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Ausnutzung seines Grundstückes gewährleistet.

## **B.8.3 Nicht überbaubare Flächen**

Aufgrund der Topographie sind im südlichen Geltungsbereich auf der speziell markierten Fläche keinerlei bauliche Anlagen oder Nebengebäude außer Stützmauern zulässig.

## **B.9. Örtliche Bauvorschriften**

### **B.9.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Die Ansprüche und Anforderungen bezüglich der Dachausformungen haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Um den Bauherren ein entsprechenden Gestaltungsspielraum gewährleisten zu können, werden zukünftig keine Dachformen, keine Dachneigungen und keine Dachbegrünung mehr vorgegeben.

## **B.10. Verkehr**

### **B.10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und Innere Erschließung**

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie die innere Erschließung bleibt unverändert.

## **B.11. Technische Infrastruktur**

Die Versorgung erfolgt durch bestehende bzw. den Ausbau der bestehenden Systeme.

## **B.12. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Obersontheim, im Juli 2016

Trittner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Burgmehl IV, 1. Änderung**“ 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.

*Hinweis: Die nachfolgenden Planungsrechtlichen Festsetzungen werden, außer „Höhe der baulichen Anlagen“ und „Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze“, unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan „Burgmehl IV“ übernommen. Im südlichen Bereich wird eine spezielle Festsetzung getroffen, damit dort keine baulichen Anlagen errichtet werden können, die die tieferliegende Nachbarschaft zu stark beeinträchtigen könnte. Die Änderungen sind **blau** dargestellt.*

#### 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)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden; wasserdurchlässige Beläge werden nicht mit angerechnet.

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

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

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand (AH) mit der Dachhaut, darf gemäß Planeinschrieb auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

AH bergseits: 4,85 m  
AH talseits: 7,20 m

**bei Pultdächern**  
6,75 m  
7,20

Für Flachdächer wird eine maximale Traufhöhe von 4,85 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden.

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

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

## **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verkehrsfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die maximal zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

## **P.4 Bauweise**

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

Gemäß Planeintrag sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise mit einer max. Gesamtlänge von 15 m zulässig. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

## **P.5 Nicht überbaubare Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der im südlichen Geltungsbereich speziell markierten Fläche sind keinerlei bauliche Anlagen oder Nebengebäude außer Stützmauern zulässig.

## **P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von **0,50 m** zur Straßenbegrenzungslinie zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Flächen sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig.

*Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.*

## **P.7 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

**P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

**P.9 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden.

Der Schutzstreifen der Bahnstromleitung von 19,5 m beidseits der Trassenachse darf nur mit Abstimmung der DB Energie GmbH unterpflanzt werden.

**P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**M1: Baumwiese**

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind zusätzlich zu den festgesetzten Einzelpflanzgeboten Obst und Wildobst-Hochstämme aus nachfolgender Auswahl anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 150 qm ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

Die Fläche ist durch 2-malige Mahd pro Jahr (nach dem 15.06.) als extensive Wiese zu pflegen, eine Düngung ist unzulässig. Das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann die Fläche in Hüteschafhaltung 2 mal jährlich beweidet werden, die Bäume sind dann gegen Verbiss zu schützen. Eine Einzäunung und Nutzung als Dauer- oder Standweide ist unzulässig. Auf der nordwestlichen Teilfläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes festgesetzt.

*Hinweis: Zu den stromführenden Leiterseilen der Überlandleitung ist ein Sicherheitsabstand von 3,5 m einzuhalten. Ein seitliches Ausschwingen der Leitungen ist dabei zu berücksichtigen. Die Baumarten sind im Bereich der Leitung entsprechend zu wählen.*

**Pflanzenliste M1:**

Obstbäume in Kultursorten als Hochstämme, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang mind. 7 cm, Wildobstbäume als 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm:

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in regionaltypischen Kultursorten

Wild-Birne	(Pyrus communis, Pyrus caucasica)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Walnuss	(Juglans regia)

**M2: Rückhaltebecken**

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine artenreiche Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und durch 2-malige Mahd extensiv zu unterhalten. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann die Fläche in Hütehaltung beweidet oder gemulcht werden. Eine Düngung ist unzulässig.



20 % der Fläche ist mit einzelnen Bäumen und kleinen Gehölzgruppen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Die Anlage naturnah gestalteter Rückhaltebecken ist zulässig.

**P.11 Pflanzgebote**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**PG 1: Gehölzpflanzung**

Auf der im Plan festgesetzten Fläche sind 2-reihige Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubsträucher, Pflanzqualität als verpflanzter Strauch, mind. 3-4 Triebe, 60-100 cm, zu verwenden. Pflanzabstand ca. 1,2 x 1,2 m (= 1 St. je 1,5 qm).

**P.12 Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind 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 der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Burgmehl IV, 1. Änderung**“ 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.

*Hinweis: Die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften werden, außer „Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachbegrünung“ und „Zahl der Stellplätze“, unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan „Burgmehl IV“ übernommen. Diese Änderungen erfolgten im Rahmen der Sammeländerung. Die Änderungen sind blau dargestellt.*

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser in Blockbauweise sind zulässig.

Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es werden weder Dachform, Eindeckung oder Neigung vorgegeben.

### O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

### O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,2 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,5 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus kleinformatischen Steinen herzustellen.

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

*Hinweis: Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.*

**O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

*Hinweis: Sie müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.*

**O.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück [sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.](#)

**O.7 Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

## **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.

### **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.

### **H.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.

## **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	25.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	08.12.2016
Auslegungsbeschluss	am	25.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	08.12.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.12.2016 bis	16.01.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	10.02.2017
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	02.03.2017

**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 25.07.2016

Obersontheim,  
den 13.02.2017

gez.  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 10.02.2017