

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ELLWANGER BAUM“, 4. ÄNDERUNG
IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplan	8
B.4.2 Landschaftsrahmenplan	8
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.6.1 Schutzgebiete	11
B.6.2 Biotopschutz	11
B.6.3 Artenschutz	11
B.6.4 Gewässerschutz	11
B.6.5 Denkmalschutz	11
B.6.6 Immissionsschutz	11
B.6.7 Landwirtschaft	11
B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.6.9 Altlasten	12
B.7 Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.8 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.8.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.8.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.8.3 Nebenanlagen	13
B.8.4 Bauweise	13
B.8.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	13
B.8.6 Leitungsrechte	13
B.8.7 Pflanzgebote	14
B.9 Örtliche Bauvorschriften	14
B.9.1 Äußere Gestaltung	14
B.9.2 Dachform und Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung	14
B.9.3 Einfriedungen und Stützmauern	14
B.9.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen	14
B.10 Verkehr	15
B.11 Technische Infrastruktur	15
B.11.1 Wasserversorgung	15
B.11.2 Abwasserbeseitigung	15
B.11.3 Stromversorgung	15
B.11.5 Telekommunikation	15
B.11.6 Nutzungskonflikte	15
B.12 Bodenordnende Maßnahmen	16

TEXTTEIL	17
A Planungsrechtliche Festsetzungen	17
B Örtliche Bauvorschriften	19
C Hinweise und Empfehlungen	20
VERFAHRENSVERMERKE	25

BEBAUUNGSPLAN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Luftbild	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020"	8
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung"	9
Bild 4: Bebauungsplan "Ellwanger Baum", 2. Änderung und 2. Erweiterung	10
Bild 5: Bebauungsplan "Ellwanger Baum, 3. Änderung"	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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 18.07.2019
- 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 dieser Satzung sind:

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

Hinweis:

Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren **keine Umweltprüfung** durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung“ trat am 02.07.1982 in Kraft. Am nordöstlichen Rand wurde damals eine öffentliche Grünfläche „Tennisanlage“ ausgewiesen und auch gebaut. Zwischenzeitlich werden die beiden Plätze kaum mehr genutzt. Diese können beim bestehenden Sportshop gemietet werden, die Nutzung ist nicht wie bei den bestehenden Tennisplätzen am Sportplatz vereinsgebunden. Aufgrund der zwischenzeitlich geringen Nachfrage reicht ein Tennisplatz als Angebot für die Kunden aus. Der südlich des Änderungsbereiches bereits ansässige Sport-Shop stößt mit seinen bestehenden Räumlichkeiten an seine Grenzen. Der Betrieb benötigt mehr Schau- und Ausstellungsfläche. Dafür soll südlich der öffentlichen Parkplätze an der Hirtensteige auf dem bisherigen westlichen Tennisplatz eine neue Halle errichtet werden. Zur rückwärtigen Andienung des Gebäudes (im Süden) soll östlich des verbleibenden Tennisplatzes eine Zufahrt im Bereich des bisherigen Pflasterweges möglich sein.

Das frühere Tennisheim wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, damit dieses bei Bedarf für Lager- und Verkaufszwecke genutzt werden kann und ein durchgängiges Baufenster für die geplante und bestehende Bebauung ausgewiesen wird. Auch die bestehende Böschung im Süden wird Teil des Geltungsbereiches, so dass sich bei einer späteren Trennung/Neuaufteilung der Grundstücke eine sinnvolle Abgrenzung ergibt.

Die Einbeziehung der Parkplätze an der Hirtensteige wird erforderlich, um die für die Anlage nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können. Im bestehenden Bebauungsplan handelt es sich noch um öffentliche Stellplätze, die Fläche ist zwischenzeitlich aber im privaten Eigentum des Bauherren.

Zur Nutzung innerörtlicher Brachflächen und aus o.g. Gründen soll der Bebauungsplan geändert werden.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen.

Mit der Nutzung von bisher bereits bebauten und versiegelten Flächen kann den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Die Planungsfläche selbst war bisher teilweise als Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr, als Grünfläche „Tennisanlage“ und im Süden als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplanten Stellplätze, Tennisplätze und Vereinsgebäude sind in der Örtlichkeit auch in dieser Form vorhanden.

Auch ist die Planungsfläche bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben.

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

Abweichend von der bisherigen städtebaulichen Konzeption als Grünfläche mit Tennisplätzen werden bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden durch die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Baufensters zugelassen. Ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft kann bei der Änderungsplanung durch Erhalt des östlichen Tennisplatzes und der Eingrünungsmaßnahmen erreicht werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,2 ha.

Mischgebiet (MI)	ca.	1.985 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	1.985 m ²



Bild 1: Geltungsbereich mit Orthofoto

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Planungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn – Franken 2020“ größtenteils als bestehende Siedlungsfläche gekennzeichnet. Am Gebietsrand ist eine oberirdische Stromleitung eingetragen. Somit stehen keine regionalplanerischen Grundzüge entgegen.

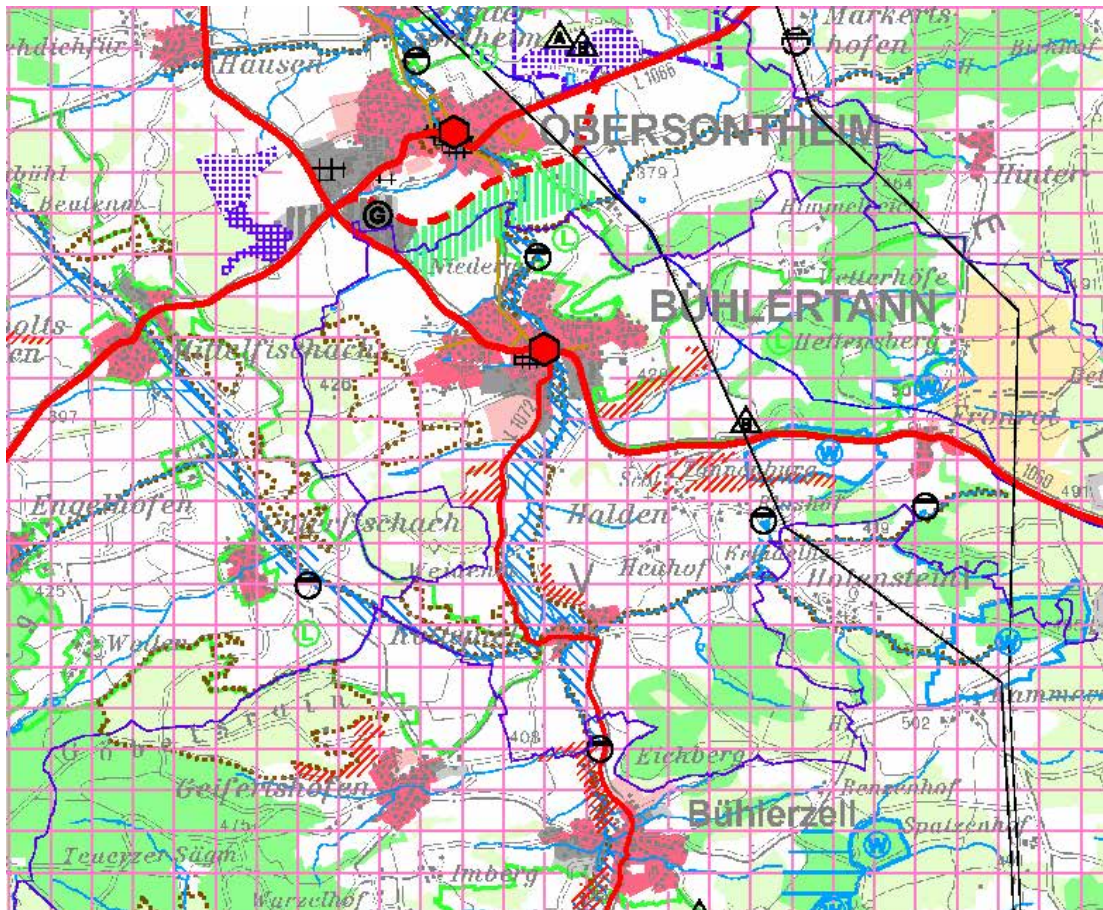


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020"

B.4.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet bzw. liegt im Übergangsbereich zwischen:

- Siedlungsfläche
- „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 das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

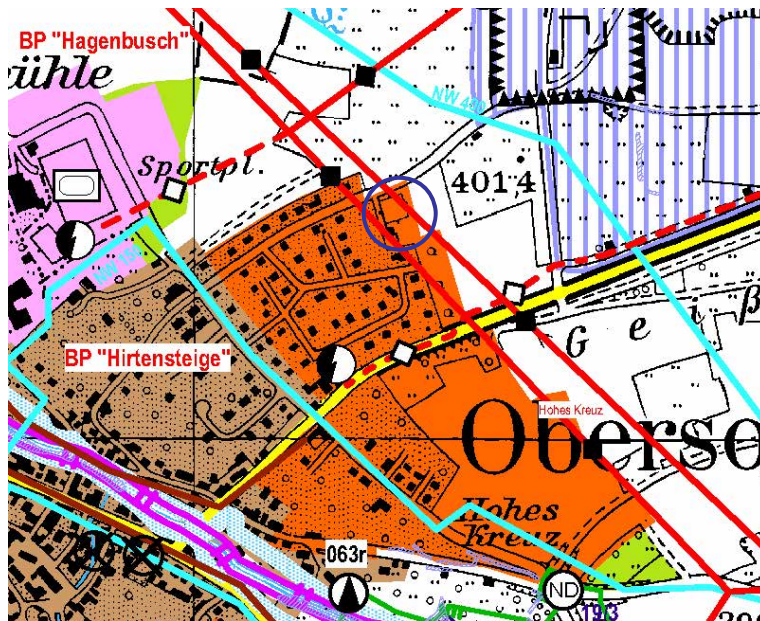


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung"

B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Ellwanger Baum, 4. Änderung“ liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Ellwanger Baum“ 2. Änderung und 2. Erweiterung, der am 02.07.1982 rechtskräftig wurde. Die südlich angrenzende Fläche wurde bereits über die Bebauungsplanänderungen „Ellwanger Baum, 3. Änderung“, rechtskräftig seit 10.06.2010 überplant.

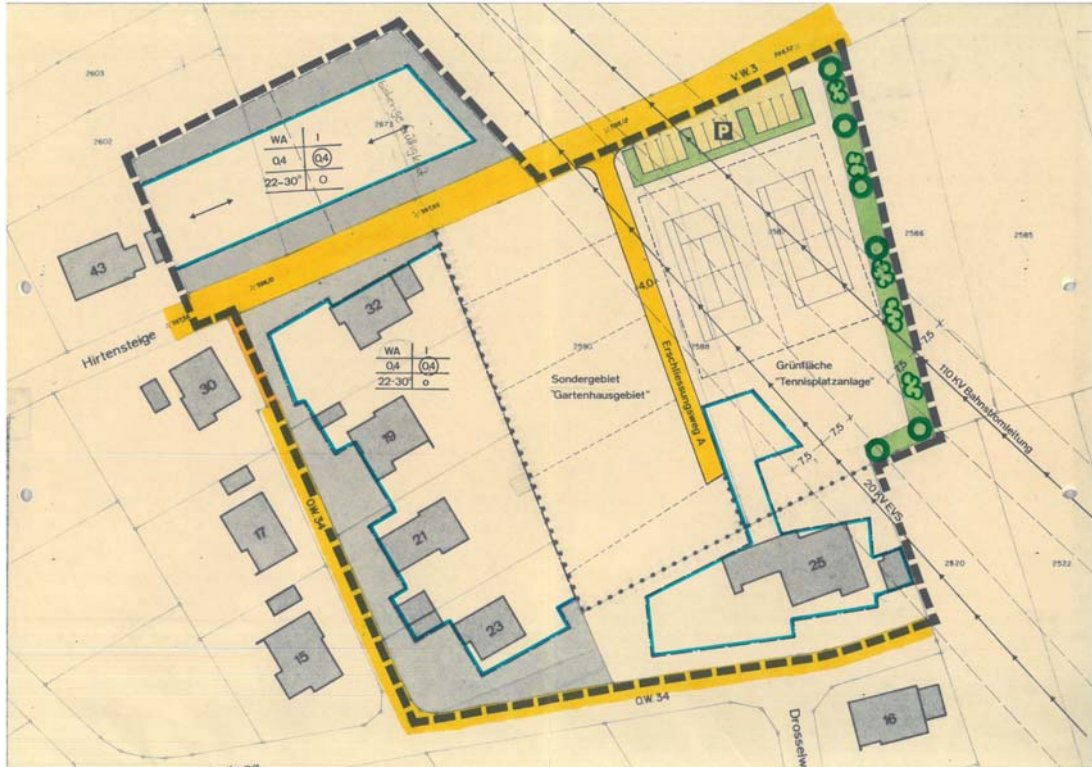


Bild 4: Bebauungsplan „Ellwanger Baum“ 2. Änderung und 2. Erweiterung



Bild 5: Bebauungsplan „Ellwanger Baum“, 3. Änderung

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Ortsrand, die nicht durch die Ausweisung von Flora-Fauna-Habitaten, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten oder Naturdenkmale betroffen ist.

In der Umgebung wurden mehrere Flachland-Mähwiesen kartiert. Diese sind von der Planung aber nicht betroffen.

B.6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope und es werden auch außerhalb keine durch die Planung tangiert.

B.6.3 Artenschutz

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind zwei Tennisplätze vorhanden, die umzäunt sind. Östlich angrenzend verläuft ein Pflasterweg und eine Rasenböschung am Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche. Südlich des Geltungsbereiches sind Gehölzstrukturen (Kiefern ohne wertgebende Merkmale) vorhanden, die von der Änderungsplanung nicht tangiert werden.

Aufgrund der vorhandenen, minderwertigen Strukturen (versiegelte Tennisplätze) und dem damit potentiell verbundenen Arteninventar ist eine Berührung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG auszuschließen.

B.6.4 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.6.5 Denkmalschutz

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

B.6.6 Immissionsschutz

Durch die Planung ist mit keinen störenden Emissionen zu rechnen. Der Sportshop besteht bereits auf der südlich angrenzenden Fläche. Eine erhebliche Zunahme des Kundenverkehrs wird durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht erwartet.

B.6.7 Landwirtschaft

Bei der bisherigen Freifläche handelt es sich um eine Grünanlage mit Tennisplätzen. Da es sich nicht mehr um natürlich anstehenden Boden handelt und in den letzten Jahren auch

keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattgefunden hat, sind keine Beeinträchtigungen für einen landwirtschaftlichen Betrieb gegeben.

B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.9 Altlasten

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

B.7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzwecke betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

B.8 Planungsrechtliche Festsetzungen

B.8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und der südlich angrenzenden Baufläche im Bebauungsplan „Ellwanger Baum, 3. Änderung“ als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Auch die in der Regel zulässige Nutzung durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe ist zum Schutz der umgebenden Bebauung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grund für die 2010 erfolgte Bebauungsplanänderung „Ellwanger Baum, 3. Änderung“ (MI anstatt WA) war bereits die zum damaligen Zeitpunkt erfolgte, und noch weiter geplante Expansion des ansässigen Sportartikelhandels.

Die nun geplante Vergrößerung soll zur Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen auf einem der bestehenden Tennisplätze stattfinden.

Innerhalb der nun geplanten Mischgebietsfläche wird sich nur der Sportartikelladen ansiedeln. Die weiterhin als Tennisplatz genutzte Fläche bleibt erhalten und wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Durch den Umzug des Ladens von der südlich angrenzenden Fläche (Bebauungsplan „Ellwanger Baum, 3. Änderung“) wird das bisherige Wohn- und Geschäftshaus künftig nur noch für Wohnzwecke genutzt, so dass die Mischnutzung und die Wahrung des Gebietscharakters insgesamt gesehen weiterhin gegeben ist.

B.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, wird eine bereits versiegelte Fläche für die geplante Bebauung genutzt. Dadurch werden wertvolle Strukturen geschützt, die bei einer Gebietsausweisung im bisherigen Außenbereich betroffen sein könnten.

Zur Verwirklichung der neu geplanten Halle wird unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Gebäudes und der Parkplätze die maximal in der BauNVO vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen. Dies entspricht der geplanten Nachverdichtung / intensiven Nutzung von Innenbereichen. Im vorliegenden Fall ist auch bereits eine Vollversiegelung im Bereich des Tennisplatzes und der Parkplätze vorhanden.

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Höhen für Gebäude (Außenwandhöhe/Firsthöhe) festgelegt. Durch diese und die Vorgabe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe sind die möglichen baulichen Anlagen ausreichend definiert, um sich in die bestehende Bebauung einzufügen. Auf die zusätzliche Vorgabe zur Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden.

B.8.3 Nebenanlagen

Das im Plan ausgewiesene Baufenster ist großzügig gefasst bzw. berücksichtigt auch das bereits bestehende frühere Vereinsgebäude. Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, können deshalb außerhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen werden. Dies wurde auch im südlich angrenzenden Bebauungsplan entsprechend festgelegt.

Somit wird die Bebauung auf den westlichen Bereich beschränkt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

B.8.4 Bauweise

Die im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzte, offene Bauweise wird übernommen. Gebäude über 50 m Länge sind nicht vorgesehen und aufgrund der Gebietsgröße kaum möglich.

B.8.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

In der Gemeinde Obersontheim werden Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine individuelle Nutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen. Aus ökologischen Gründen dürfen diese jedoch nicht in der festgesetzten Pflanzgebotsfläche angeordnet werden.

B.8.6 Leitungsrechte

Entsprechend den bestehenden Bebauungsplänen werden entlang der das Gebiet querenden Hoch- und Mittelspannungsleitungen Leitungsrechte festgesetzt. Nach erneuter Abfrage der Leitungsträger wurden ergänzende Festsetzungen und Hinweise zur Bahnstromleitung aufgenommen.

Für die Niederspannungsfreileitung der Telekom ist kein separates Leitungsrecht erforderlich, jedoch darf der Bewuchs die Leitung nicht beeinträchtigen.

B.8.7 Pflanzgebote

In Anlehnung an die bestehenden Bebauungspläne wurde eine Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Die Bepflanzung soll nicht als durchgängige Hecke, sondern in Gehölzgruppen umgesetzt werden.

Der Bewuchs unterhalb der Niederspannungsfreileitung der Telekom darf die Leitung nicht beeinträchtigen.

B.9 Örtliche Bauvorschriften

B.9.1 Äußere Gestaltung

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein.

Durch die Lage am Ortsrand werden an die äußere Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. Gemäß der Ortstypik sind Gebäude zu verputzen oder mit Holz, Faserplatten oder Metall zu verschalen.

B.9.2 Dachform und Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

In den bestehenden Bebauungsplänen sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig. Um die Homogenität des Baugebietes nicht zu beeinflussen, wird die Festsetzung des Satteldaches mit flacher Dachneigung beibehalten. Künftig werden allerdings Dächer ab 15° zugelassen, um das Gebäude möglichst gut ausnutzen zu können. Die Wahrung des Gebietscharakters wird durch diese Abweichung nicht beeinflusst, da - wie im angrenzenden Gebiet - die maximale Höhe der Außenwand und die Firsthöhe vorgegeben werden.

Untergeordnete Bauteile oder Nebengebäude bzw. Garagen können auch mit Flachdach errichtet werden, wenn die Dachflächen begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Bezüglich der Dachdeckung werden - wie bisher - keine Vorgaben gemacht, die Verwendung reflektierender Materialien ist aber nicht zulässig. Aus ökologischen Gründen sind Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie davon ausgenommen und ausdrücklich erwünscht.

B.9.3 Einfriedungen und Stützmauern

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ellwanger Baum, 2. Änderung und 2. Erweiterung“ waren Einfriedungen und Stützmauern allgemein zulässig. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan „Ellwanger Baum, 3. Änderung“ wurden Einfriedungen aus optischen Gründen beschränkt und ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrswegen festgelegt. Diese Festlegungen werden bei der aktuellen Bebauungsplanänderung übernommen. Allerdings wird ergänzt, dass für die Umgrenzung von Sportanlagen auch höhere Einfriedungen zulässig sind, sodass der bestehende Zaun um den Tennisplatz beibehalten werden kann.

B.9.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage am Ortsrand werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Anordnung beschränkt.

B.10 Verkehr

Die straßenmäßige Erschließung ist durch bestehende Straßen gesichert. Ein Aus- oder Neubau von Straßen ist nicht erforderlich.

Auch Parkplätze sind an der Hirtensteige bereits vorhanden. Diese wurden bisher bereits für den bestehenden Sportshop und die beiden Tennisplätze genutzt.

B.11 Technische Infrastruktur

B.11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über den bestehenden Hausanschluss des südlich angrenzenden Gebäudes (Aufenthaltsraum/Umkleide) erfolgen.

B.11.2 Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Hirtensteige, am nordöstlichen Ortsrand von Obersontheim, ist ein Mischsystem vorhanden, Regenwasserkanäle gibt es hier nicht, sodass keine separate Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den Vorfluter erfolgen kann.

Bisher werden die bestehenden Tennisplätze über den Mischwasserkanal in der Hirtensteige entwässert. Derzeit wird geprüft, ob die Abwasserbeseitigung des neu geplanten Gebäudes über diesen bestehenden Anschluss erfolgen kann oder ein neuer Anschluss erforderlich wird.

B.11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über den bestehenden Hausanschluss des südlich angrenzenden Gebäudes (Aufenthaltsraum/Umkleide) erfolgen.

B.11.5 Telekommunikation

Ein Telefonanschluss ist im bestehenden Wohn- und Geschäftshaus für den Sportshop bereits vorhanden. Von dort aus kann eine Netzerweiterung erfolgen.

B.11.6 Nutzungskonflikte

Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung wurden von der DB-Energie auf folgende Nutzungskonflikte hingewiesen:

- 1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungssachse ist anzugeben.*
- 2. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.*
- 3. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.*
- 4. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.*
- 5. Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.*

6. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
7. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
8. Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.
9. Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen.
10. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
11. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) -26.BImSchV- vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten
12. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kVBahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 26.02.2016, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Müller, Tel. 0721-938 3215, email jens.zb.mueller@deutschebahn.com.
13. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

B.12 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Ellwangen, 10.05.2019/17.12.2019

Obersontheim, 17.12.2019

gez.
Joachim Zorn
stadtlandingenieure GmbH

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Ellwanger Baum“, 4. Änderung liegen zugrunde:
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

A.1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig ist eine Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 1 bis 6 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig ist eine Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 6 bis 8 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Ausnahmen i. S. v. § 5 Abs. 3, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der oben genannten Teile des Gebiets

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im MI wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 3,50 m.
Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des oberen Dachabschlusses von 6,0 m festgesetzt.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.

A.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist allgemein 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 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den Flächen mit Pflanzgebot. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

A.6 Leitungsrechte

(§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Die mit Leitungsrecht 1 (LR1) gekennzeichnete Fläche umfasst einen 7,5 m breiten Streifen beidseits der Achse zu Gunsten der Energie-Versorgung Schwaben AG.

Im Bereich der bestehenden Hochspannungsleitung müssen bauliche Anlagen sowie Baufahrzeuge, Baumaterialien und sonstige Gegenstände (Kran) einen Mindestabstand von 3,0 m zu den stromführenden Leitungen einhalten. Mit Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von 2,5 m und mit Wegen ein Abstand von 7,0 m einzuhalten.

Die mit Leitungsrecht 2 (LR2) gekennzeichnete Fläche umfasst einen 30 m breiten Streifen beidseits der Achse zu Gunsten der DB Energie GmbH.

Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzbereichs (LR2) nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Die Begehbarkeit des Schutzbereichs für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

A.7 Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist auf 50% der Fläche mit gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Gehölzfläche ist durchschnittlich je 1,5 m² ein Strauch bzw. Heister anzupflanzen (Sträucher sind als verpflanzter Strauch mit einer Höhe von 60-100 cm, Heister sind 2 x verpflanzt mit einer Höhe von mindestens 125-150 cm anzupflanzen). Unterhalb der Telefonniederspannungsfreileitung dürfen nur Sträucher gepflanzt werden.

Pflanzliste gebietsheimischer Laubgehölze:

Bäume 1. und 2. Ordnung, Pflanzung als Heister, eingestreut in die geplante Gehölzfläche

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Sträucher, Hauptbestandteil der geplanten Gehölzfläche

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ellwanger Baum“, 4. Änderung liegen zugrunde:
Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 18.07.2019 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auf eine unauffällige äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ist zu achten. Die Verwendung grell leuchtender bzw. reflektierender Farben und Materialien ist unzulässig. Außenwände von Gebäuden sind zu verputzen oder mit Holz, Holzfasermaterialien oder Metall zu verschalen.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30°. Bezüglich der Dachdeckung werden keine Vorgaben gemacht, die Verwendung reflektierender Materialien ist aber nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile, Garagen sowie Nebengebäude können mit Flachdach errichtet werden, wenn die Dachflächen begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig und ausdrücklich erwünscht.

B.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung, geschnittene Hecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.

Für die Umgrenzung von Anlagen für sportliche Zwecke sind transparente Zäune bis zu einer Höhe von 4,0 m und ohne Abpflanzung zulässig.

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

B.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

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 Flächeninanspruchnahme“ sind zu beachten.

C.4 Baugrund/Geologie

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

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u.a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper).

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

C.6 Bahnstromleitung

Es ist zu beachten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Vorhandene Band- und Schienenerder dürfen nicht beschädigt werden.

Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, die Einhaltung des Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen.

Im Übrigen wird auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen (elektrisches und magnetisches Feld) hingewiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BimSchV - vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kV Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der "Verordnung über elektrische Felder" - 26. BImSchV vom 26.02.2016, werden eingehalten. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte direkt an die DB Energie.

HINWEISE DER DB-ENERGIE IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungssachse ist anzugeben.
2. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
3. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
4. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
5. Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
6. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
7. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
8. Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.
9. Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen.
10. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
11. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) -26.BImSchV- vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten

-
12. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kVBahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 26.02.2016, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 μ T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Müller, Tel. 0721-938 3215, email jens.zb.mueller@.deutschebahn.com.
 13. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	11.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	19.09.2019
Auslegungsbeschluss	am	11.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	19.09.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.09.2019 bis	28.10.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	20.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	30.01.2020

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung 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 11.09.2019

Obersontheim,
den 21.01.2020

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)