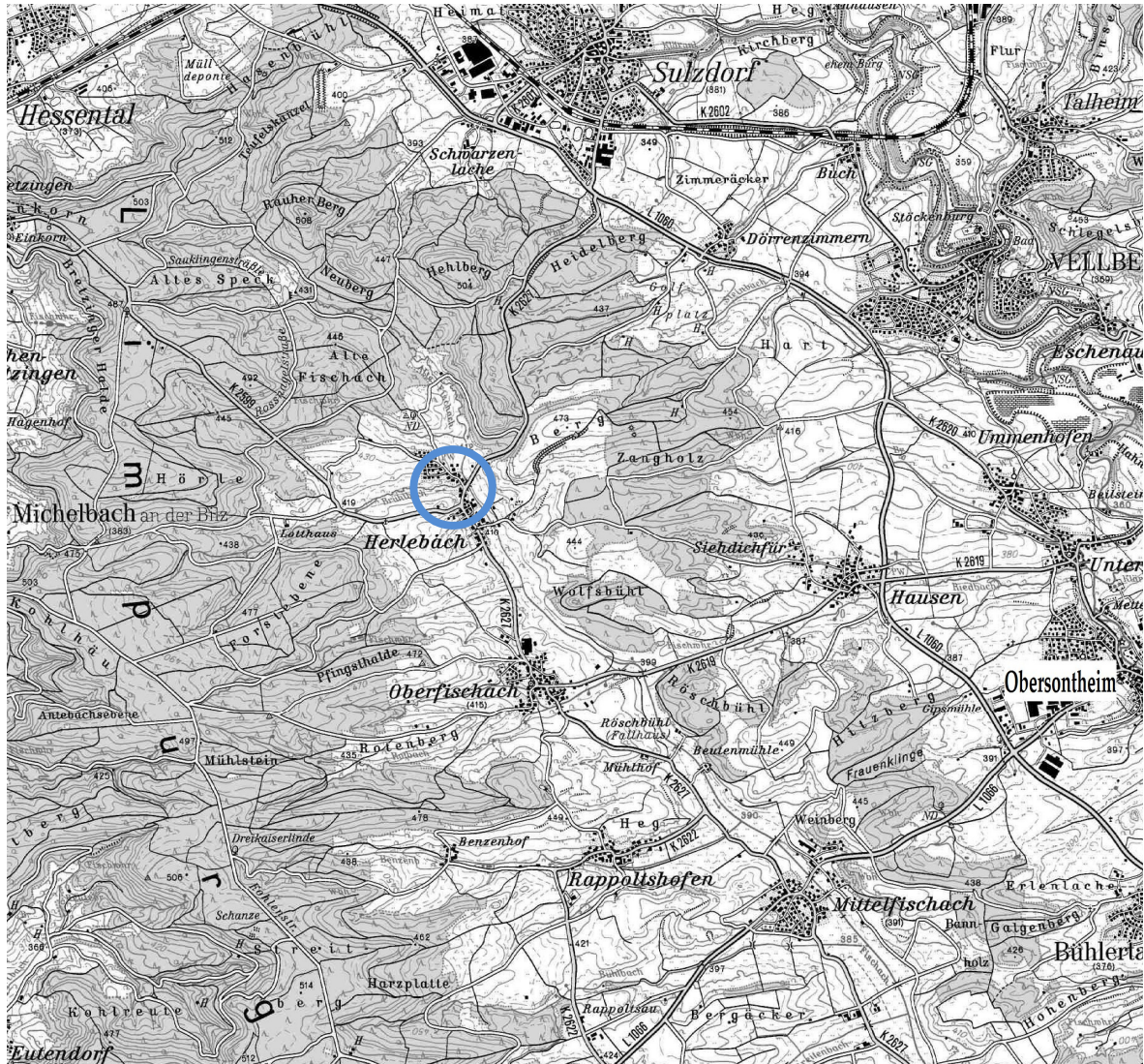




Obersontheim

Zentrum im oberen Bühlertal



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „GRABENÄCKER“ IN HERLEBACH



GRIMM ■
INGENIEURE

Dresdener Str. 8
73479 Ellwangen

Telefon 07961 / 9023-0
www.grimm-ingenieure.com

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	2
VORBEMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	4
1. Erfordernis und Ziel der Satzung	4
2. Übergeordnete Planungen	5
2.1 Regionalplanung	5
2.1.1 Flächennutzungsplan	6
2.1.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
2.2 Vorausgegangene Planungen	8
3. Schutzgebiete und Restriktionen	9
3.1 Schutzgebiete	9
3.2 Biotopschutz	9
3.3 Artenschutz	9
3.4 Gewässerschutz	10
3.5 Denkmalschutz	10
3.6 Immissionsschutz	10
3.7 Wald und Waldabstandsflächen	11
3.8 Altlasten	11
4. Eingriffsregelung	11
4.1 Bestand	11
4.2 Prognose	13
4.3 Maßnahmenkonzeption	14
4.3.1 Maßnahmenkonzeption	14
4.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen	14
4.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	14
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6. Örtliche Bauvorschriften	15
7. Technische Infrastruktur	15
8. Verkehrliche Erschließung	16
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG	17
VERFAHRENSVERMERKE	20

ANLAGE: Lageplan M. 1:500

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Abgrenzungsplan, o.M.

Bild 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken
2020, o.M.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“, o.M.

Bild 4: Luftbild, o.M.

Bild 5: Lageplanausschnitt: Bebauungsplan-Entwurf „Grabenäcker“ aus dem
Jahr 2012, o.M.

Bild 6: Bestandsplan M.1:1000

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Verfahrensvermerke
- Lageplan M1:500

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (**BauGB**)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**)
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**)

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)

Gemäß § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung **keine Umweltprüfung** durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss durchgeführt werden.

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

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel der Satzung

Beim zur Gemeinde Obersontheim gehörenden Ort „Herlebach“ handelt es sich um ein klassisches Straßendorf, welches ursprünglich durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt war. Nicht zuletzt durch den strukturellen Wandel hat sich im Ort durch die Ausweisung neuer Baugebiete eine zunehmende Wohnentwicklung vollzogen.

Auf einem, direkt an die Ortsdurchfahrt (Herlebacher Straße / K 2627) angrenzenden Grundstück beabsichtigt ein Bauherr ein Wohngebäude zu erstellen. Da sich diese Fläche derzeit noch im Außenbereich befindet, muss für das Planvorhaben eine baurechtliche Grundlage geschaffen werden. Dies könnte in Form eines Bebauungsplanes geschehen, allerdings ist die Gemeinde Obersontheim bestrebt, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und das Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Somit wurde im vorliegenden Fall das Mittel einer Ergänzungssatzung in Kombination mit einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und § 3 BauGB gewählt.

Der Bereich der Ergänzungssatzung wird nach Westen in Richtung der freien Landschaft unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung abgegrenzt. Die Ergänzungssatzung beschränkt sich damit auf den unmittelbarer Bereich der Ortsdurchfahrt - eine „spornartige“ Erweiterung des Siedlungskörpers nach Westen wird damit vermieden. Durch die vorliegenden Unterlagen werden somit die unmittelbar an die Ortsdurchfahrt angrenzenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 429 und Nr. 430 zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Fläche der Ergänzungsfläche beträgt ca. 1.560 m² (siehe Eintrag im Lageplan).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Dementsprechend haben sich Vorhaben gemäß § 34 BauBG nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bzgl. der Bauweise „in die Eigenart der näheren Umgebung“ einzufügen.

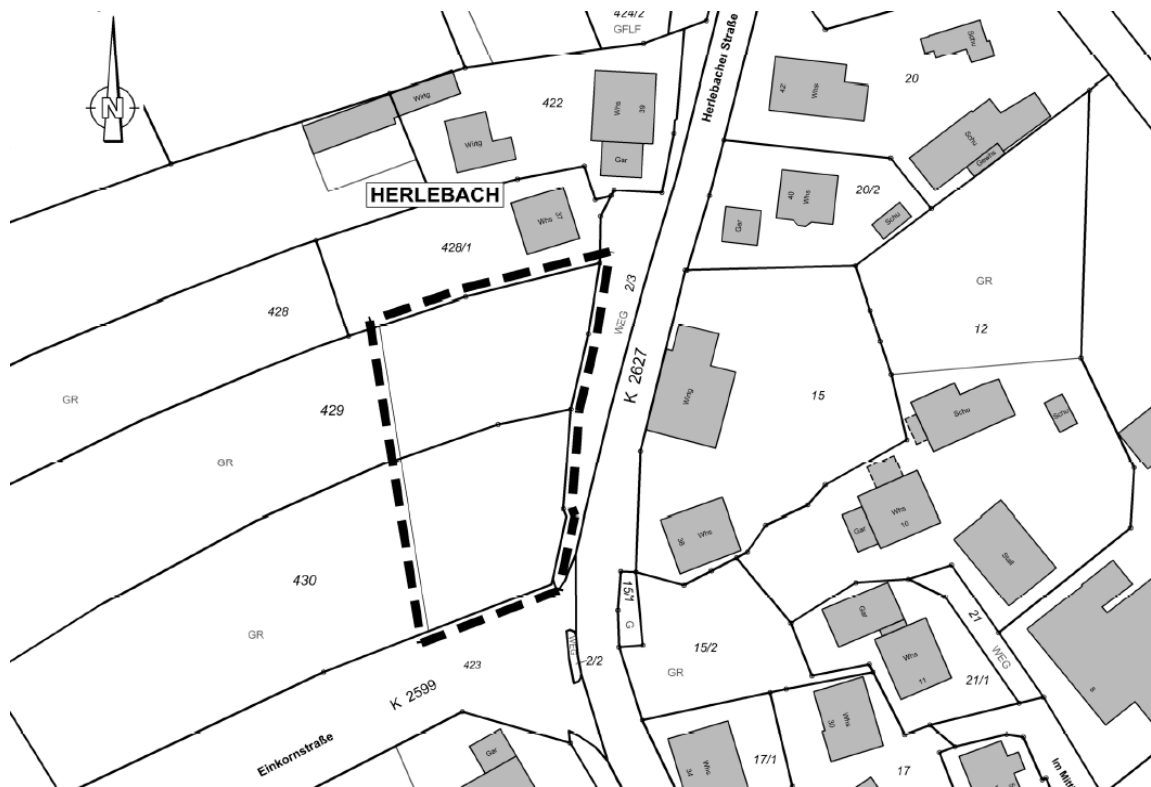


Bild 1: Abgrenzungsplan o.M.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche enthalten. Es tangiert ein „Vorbehaltsgebiet für Erholung“.

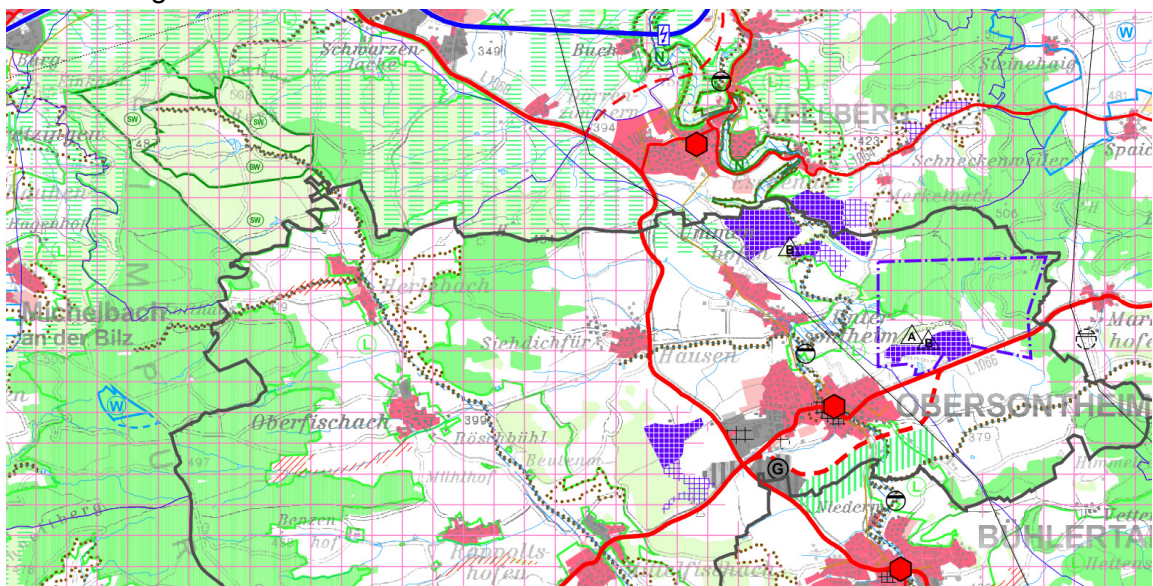


Bild 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, o.M.

Der Plansatz 3.2.6.1 lautet:

„In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“

Durch die Ausdehnung bzw. die Abgrenzung des Siedlungsbereiches um zwei direkt an der Ortsdurchfahrt gelegenen Bauplätze ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu rechnen. Wegebeziehungen für Wanderer und Fußgänger werden durch die Planung nicht tangiert. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die über Pflanzbindung gesicherten Bäume und Hecken sowie durch die planexternen Ausgleichsmaßnahmen im Westen des Plangebietes nicht zu erwarten.

2.1.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet nicht als Baufläche enthalten. Die vorliegende Satzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dementsprechend ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgrund des hier vorliegenden Vorhabens nicht erforderlich. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen seiner nächsten Änderung ist ausreichend.

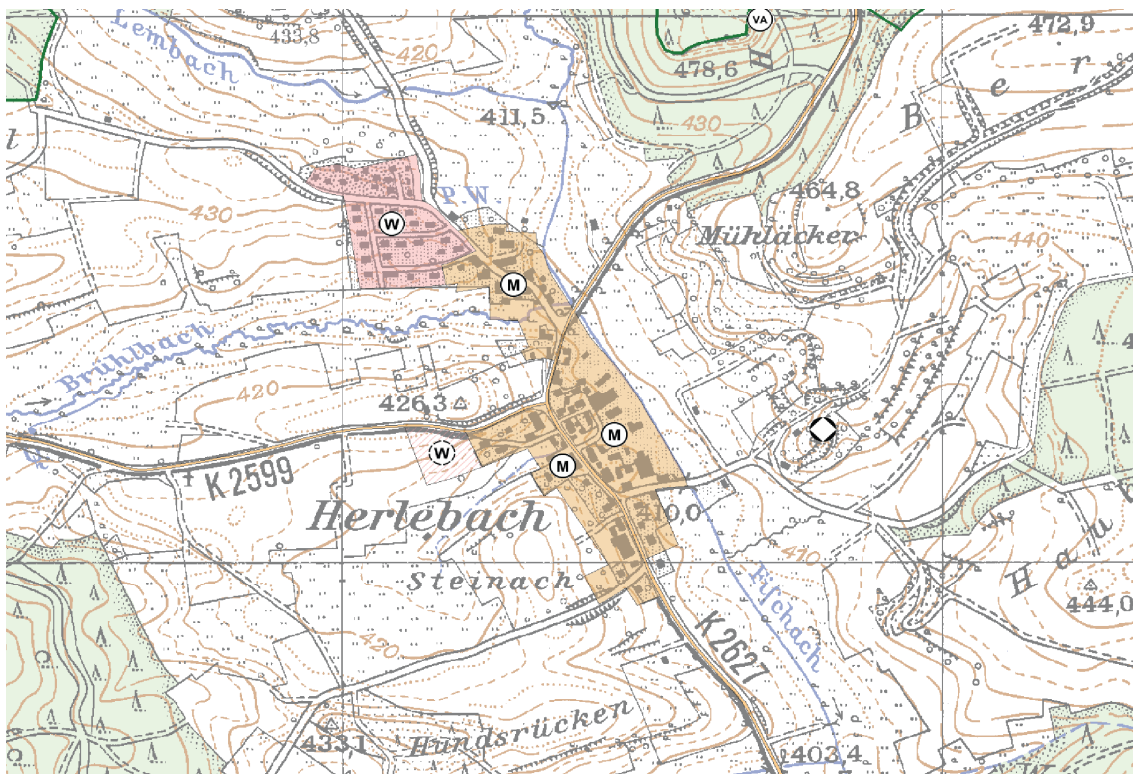


Bild 3: Auszug aus Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal – 6.Änderung", o.M.

2.1.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Für das planrelevante Gebiet liegen keine Bebauungspläne in oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vor.



Bild 4: Luftbild, M.1:500

2.2 Vorausgegangene Planungen

Im Jahr 2012 wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren nach §13 a BauGB im unmittelbaren Bereich der hier vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eingeleitet. Seinerzeit war die Ausweisung von drei Wohnbauplätzen vorgesehen, die über eine geplante Stichstraße von der K 2627 aus verkehrlich erschlossen werden sollten.

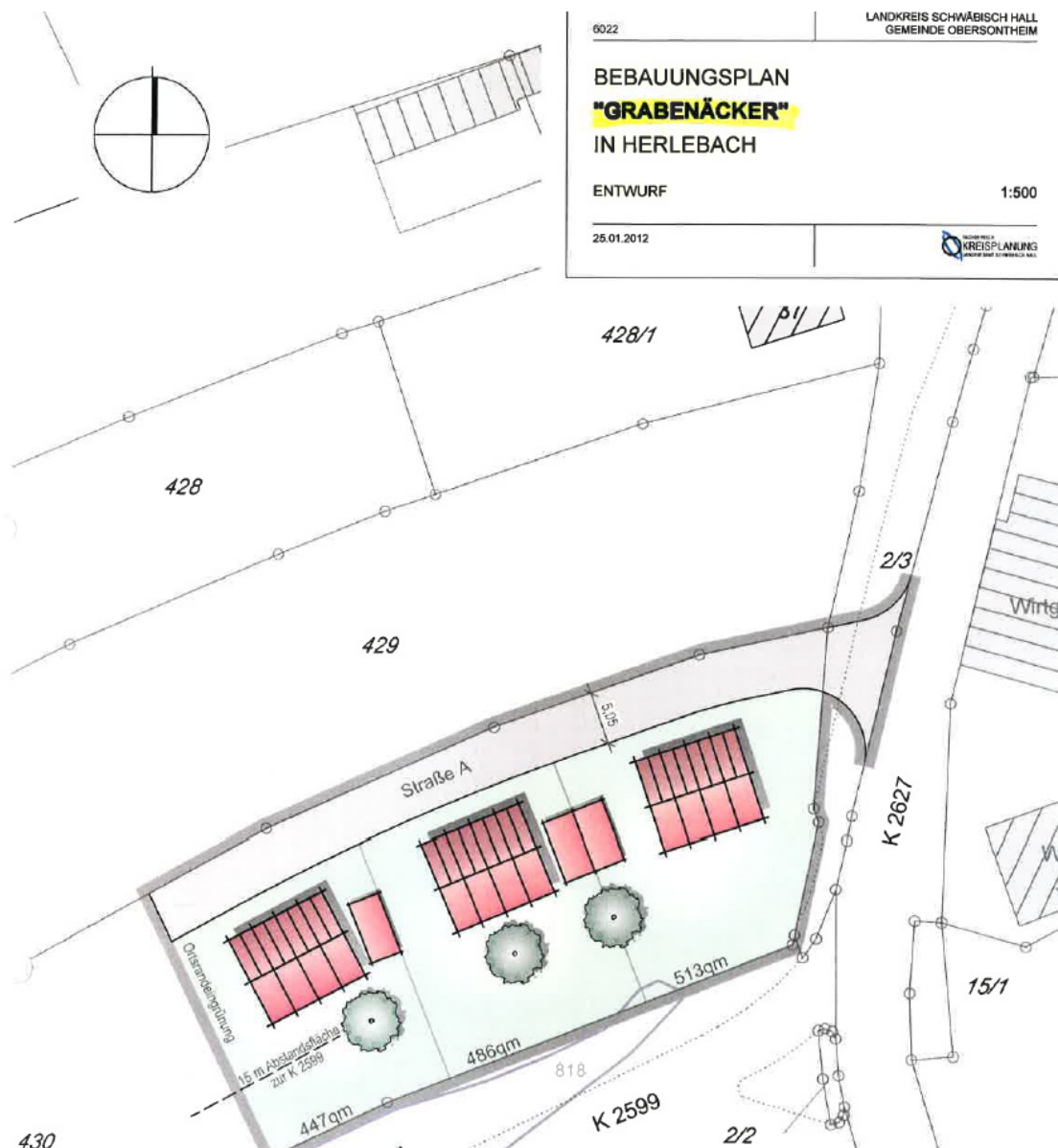


Bild 5: Lageplanausschnitt Bebauungsplan-Entwurf „Grabenäcker“ aus dem Jahr 2012, o.M.

Aufgrund des deutlichen Höhenunterschiedes zwischen der K 2627 und der geplanten Wohnbauflächen und die sich dadurch ergebenden Aufwendungen bei den Erschließungsanlagen (Böschungen, Stützwände, extreme Steigungen, etc.) wurde das Planverfahren nicht zur Rechtskraft geführt.

3. Schutzgebiete und Restriktionen

3.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und/oder Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ verläuft westlich des geplanten Geltungsbereiches. In das Landschaftsschutzgebiet selbst wird mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen.

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.

3.2 Biotopschutz

Folgendes nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop grenzt an den Geltungsbereich an: Nr. 129241270818 „Feldhecke X westlich Herlebach“. Geschützt als Feldhecke mittlerer Standorte (100 %).

Das Biotop grenzt an den Geltungsbereich an, in das Biotop selbst wird jedoch nicht eingegriffen.

3.3 Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich neun Obstbäume verschiedenen Alters und Pflegezustandes, die Teil einer ausgedünnten Streuobstwiese sind. Die überstellte Grünfläche wird als Mähweide genutzt und ist dicht mit Gräsern und Kräutern bewachsen. Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann anhand der Nutzungsweise und des Standortes ausgeschlossen werden.

Bei Begehungen in den Jahren 2011/2012 wurde auf einem im Plangebiet befindlichen Obstbaum eine Höhle festgestellt. Auf keinem der Bäume wurden bei den Begehungen im November 2011 und Mai 2012 Nester gesichtet. Der Höhlenbaum soll dauerhaft erhalten werden und wird dementsprechend mit einer Pflanzbindung

gesichert. Nachdem die Bäume bereits im Siedlungsbereich von Herlebach stehen, wird die geplante Bebauung von maximal zwei Einfamilienhäusern nur unwesentlich in die vorhandenen Habitatstrukturen eingreifen.

Die Böschung am südlichen Rand des Plangebietes wird teilweise von Eidechsen als Sonnenplatz genutzt. Die Böschung liegt außerhalb des Plangebietes und bleibt erhalten. Zufahrten zum geplanten Wohngebäude werden an dieser Böschung nicht zugelassen.

Dadurch, dass der Höhlenbaum und die Böschung erhalten werden, kann eine Betroffenheit von streng geschützten Arten durch die Planung ausgeschlossen werden.

Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Um das Eintreten des Tötungsverbotes sicher ausschließen zu können, wird die Zeitspanne der Gehölzrodungen auf 01. Oktober bis 28. Februar eingeschränkt.

3.4 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.

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.6 Immissionsschutz

Durch die Planung ist mit keinen störenden Immissionen und/oder Emissionen zu rechnen.

3.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

3.8 Altlasten

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

4. Eingriffsregelung

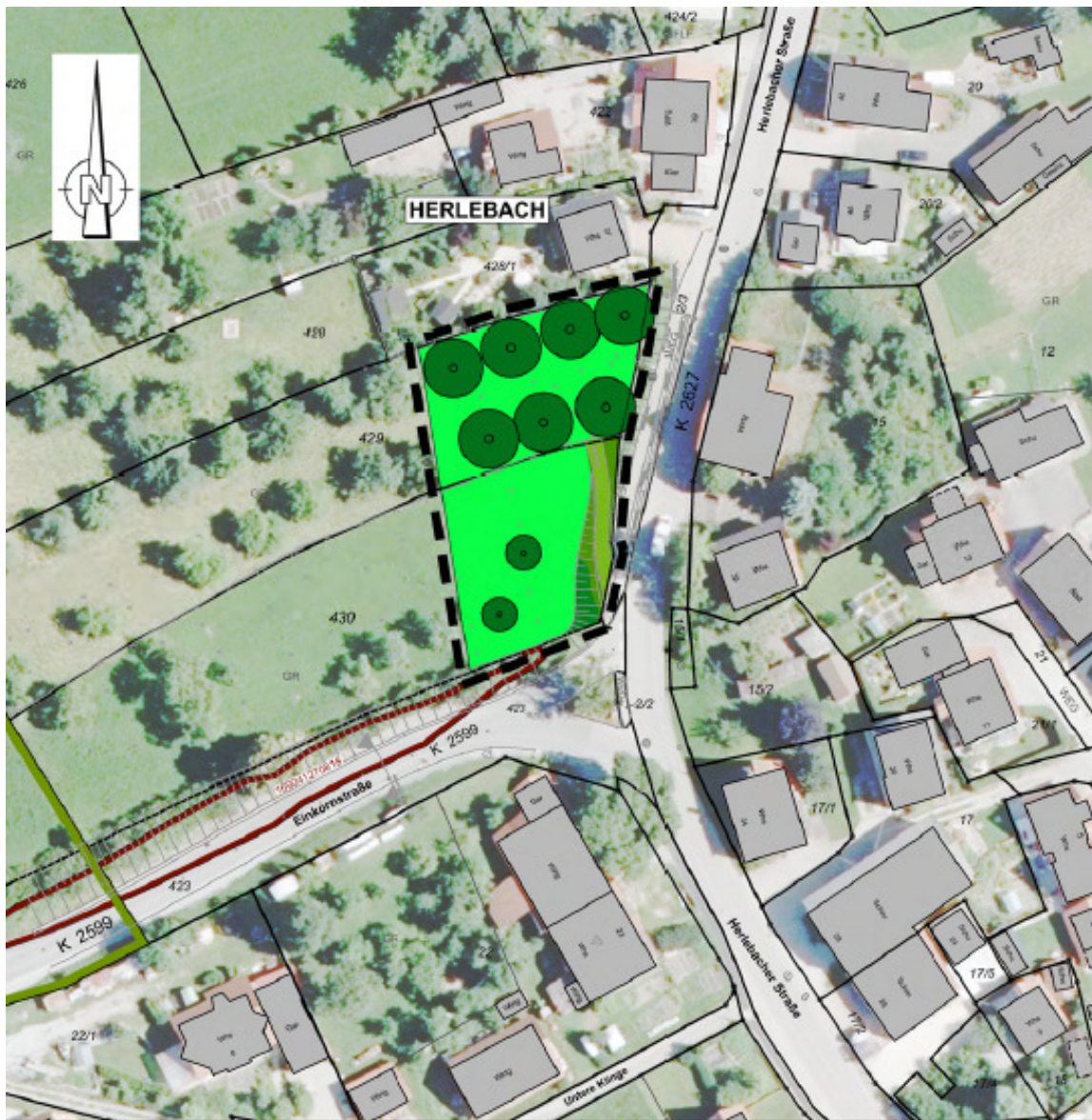
Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung.

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft untersucht. Die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.






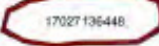
4.1 Bestand

Der Ort Herlebach liegt in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und wird demnach dem Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge zugeordnet. Geologisch befindet sich der Untersuchungsraum damit auf dem sog. Gipskeuper. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist neben dem Relief hauptsächlich von Acker- und Wiesenflächen, teilweise in Form von Streuobstwiesen sowie von Feldgehölzen, Alleen, Baumreihen und Einzelbäumen geprägt. Das Landschaftsbild wird vom Grundsatz her als hoch bewertet.



LEGENDE - Bestand:

-  Geltungsbereich
-  Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
-  Grasweg (60.25)
-  Kleine Grünfläche (Wegseitengrün) (60.50)
-  Feldgehölz (41.10)
-  Einzelbaum (45.10 - 45.30)
- (60.20)** Nummer nach Ökokonto-Verordnung - ÖKVO vom Dezember 2010
-  Nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop mit amtli. Nummer Abgrenzung gemäß digitalen Daten der LUBW



Gemeinde Obersontheim

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"Grabenäcker" in Herlebach**

Lageplan - Bestand

M 1:1000

Erlangen, 12.03.2018



GRIMM INGENIEURE
Dresdener Str. 6 73479 Ellwangen Tel. (07141) 9023-0 Fax 92486
www.grimm-ingenieure.com info@grimm-ingenieure.com

Bild 6: Bestandsplan M1:1000

Die Ergänzungsfläche selbst besteht aus einer mit Bäumen bestandenen Fettweide, die als Übergang zur freien Landschaft gewertet werden kann. Die Fläche wirkt sich kleinklimatisch positiv im Sinne von kühlend auf die umgebenden versiegelten Bereiche aus und wird für das Schutzgut Klima und Luft als mittel bewertet. Eine Frisch- bzw. Kaltluftleitbahn ist innerhalb der Ergänzungsfläche nicht vorhanden.

Die Bodenfunktionen sind für den Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe und die natürliche Bodenfruchtbarkeit jeweils mit mittel angegeben.

Einen Standort für natürliche Vegetation sowie eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegen nicht vor. Es bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine öffentlichen Erholungseinrichtungen oder Wege. Ebenso sind Kultur- und Sachgüter weder bekannt noch vorgefunden worden.

4.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung ist von negativen Auswirkungen auf die Flächen der Ergänzungssatzung auszugehen. Durch eine Bebauung und durch den Entfall von acht Obstbäumen geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren. Der Boden wird versiegelt und die Bodenfunktionen können nicht mehr in annähernd gleicher Weise erfüllt werden. Ebenso können durch die Bebauung unversiegelte Flächen verdichtet werden. Die bebauten Flächen stehen der Grundwasserproduktion nicht mehr zur Verfügung. Auch heizen sich diese bei Sonnenschein auf.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und den reichlich vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Flächen sowie der Klassifizierung der Fläche als nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch als sehr gering zu bezeichnen, eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nicht vor.

Auch der Eingriff ins Landschaftsbild ist als nicht erheblich zu werten. Der Bereich der anthropogenen Überformung wird nur wenig in Richtung freie Landschaft verlagert. Zudem ist der Ergänzungsbereich durch die vorhandenen (und geplanten) Obstbäume bzw. die Streuobstwiese nur bedingt einsehbar und grenzt sich von den größeren Schlägen der offenen Landschaft ab. Die Höhe der geplanten Gebäude wird auf die umgebende Bestandsbebauung begrenzt.

Durch die geplante Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche werden Biotope in ihrem Wert gemindert. Aufgrund der sehr geringen Fläche für mögliche Gebäude sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope als gering zu werten.

Da weder Erholungseinrichtungen für den Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

4.3 Maßnahmenkonzeption

In der Ausgleichskonzeption werden für die einzelnen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation ermittelt.

Erste Priorität hat die Vermeidung. Da eine Vermeidung ohne Verzicht auf die geplante Bebauung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die nach Durchführung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen eventuell verbleibenden Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

4.3.1 Maßnahmenkonzeption

Folgende Maßnahmen werden in der Satzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen aus Nadelgehölz, wie z. B. Thuja sollen am Ortsrand ausgeschlossen werden.
- Der im Süden stehende Baum bleibt aufgrund seiner Höhle und der dadurch potenziellen Eignung als Brutstätte bzw. Habitatbaum erhalten.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig. Da innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Ergänzungsbereiches jedoch keine Flächen hierfür zur Verfügung stehen, muss die Kompensation des Eingriffes außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Kapitel 4.3.2 „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Bei Umsetzung der internen sowie externen Maßnahmen werden die durch die Planung bzw. die durch die zulässigen Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

4.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen, externen Ausgleichsmaßnahmen werden funktionsbezogen innerhalb des betroffenen Schutzgutes in räumlicher Nähe vorgesehen. Als Ausgleich für den planimmanenten Eingriff in Natur und Umwelt werden deshalb auf der westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche neue Obstbäume gepflanzt. Insgesamt werden zwölf standortgerechte Obstbäume gesetzt und damit der Abgang von acht Bäumen um den Faktor 1,5 kompensiert.

4.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

Aus artenschutzrechtlichen Belangen wird die Zeit der Gehölzrodung eingeschränkt. Diese ist nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Vor Eingriff in den Gehölzbestand, ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen, ob bewohnte Höhlen oder Nester in den betroffenen Bäumen vorhandene sind. Ggf. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen und umzusetzen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Pflanzbindung

Der Höhlenbaum ist dauerhaft zu erhalten und dementsprechend über eine Pflanzbindung gesichert.

Zu- und Ausfahrtverbot

Entlang der K 2599 (Einkornstraße) sowie im Einmündungsbereich der K2599 in die K2627 wird am südlichen Rand des Ergänzungsgebietes ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Damit werden zusätzliche Abbiegebeziehungen im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Kreisstraße unterbunden und einer möglichen Verkehrsgefährdung entgegengewirkt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am südlichen Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nichtheimische Eingrünungen wie z.B. Thujas ausgeschlossen.

Dachform und Gebäudehöhe

Entsprechend der dorftypischen Gebäude in Herlebach werden nur Satteldächer zugelassen. Zudem wird die Gebäudehöhe auf das Maß der umgebenden Bestandsbebauung begrenzt (siehe Eintragungen im Lageplan). Die Firsthöhen der Bestandsgebäude wurden mit geodätischem Instrument vermessungstechnisch bestimmt und kartiert. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und die Festsetzung von Satteldächern wird die dörfliche Siedlungsstruktur in seiner Maßhaltigkeit bewahrt und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet.

7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur (Abwasser, Wasser, Strom, etc.) gesichert.

8. Verkehrliche Erschließung

Der Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt (siehe Eintrag im Lageplan). Die möglichen Wohngebäude werden über die bestehende Herlebacher Straße / K 2627 erschlossen. Weitergehende öffentliche Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Obersontheim folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 09.03.2018, gefertigt durch GRIMM.INGENIEURE, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 34 BauGB haben sich die Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen durch §§ 3 und 4 dieser Satzung beschränkt.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehölzrodungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 3 Nr. 25b BauGB)

Der im Plan gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind nicht zulässig, soweit sie nicht zum Erhalt des Baumes oder aus Gründen der Verkehrssicherheit fachlich zwingend erforderlich sind.

Zu- und Ausfahrtsverbot

Gemäß Eintrag im Lageplan

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die im Lageplan eingetragene Höhe in müNN begrenzt, wobei die maximale Gebäudehöhe als höchster Punkt des Gebäudes ohne lineare Dachaufbauten wie z.B. Antennen oder Kamine, definiert ist.

Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

§ 5 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Satzung tritt gemäß §10 Abs.3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

A. Hinweise und Empfehlungen

A.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.

A.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.

A.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.

A.4 Baugrund / Geologie

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

A.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.

A.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.

A.7 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.

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	23.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.07.2018
Auslegungsbeschluss	am	23.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.07.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 13.07.2018	bis	13.08.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	18.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		18.10.2018

AUFGESTELLT:

Obersontheim,
den 16.03.2018

.....
Siegfried Trittner
(Bürgermeister)

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 15.10.2018

.....
Siegfried Trittner
(Bürgermeister)