

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„HÄCKER/HITZBERG“

IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
VORBEMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	5
1. Planungsanlass	5
2. Beschreibung des Vorhabens	5
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1.1 Rechtskräftige Bebauungspläne	6
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
5.1 Schutzgebiete	10
5.2 Biotopschutz	10
5.3 Artenschutz	10
5.4 Gewässerschutz	10
5.5 Denkmalschutz	10
5.6 Immissionsschutz	11
5.7 Wald und Waldabstandsflächen	11
5.8 Altlasten	11
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
7. Allgemeine Festsetzungen	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports Stellplätze	12
7.4 Bauweise	13
7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen	13
7.6 Grünflächen	13
7.7 Sonstige Festsetzungen	13
8. Verkehr	14
9. Technische Infrastruktur	14
9.1 Wasserversorgung	14
9.2 Abwasserbeseitigung	14
9.3 Stromversorgung	14
10. Bodenordnende Maßnahmen	14
TEXTTEIL	15
A Allgemeine Festsetzungen	15
B Hinweise und Empfehlungen	18
AUSFERTIGUNG	19
Bild 1: Geltungsbereich 1:1.500	7
Bild 2: Projektiertes Vorhaben, unverbindliche Darstellung, 1:1.500	7
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000	8
Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:10.000	8
Bild 5: Bebauungsplan "GE Häcker III, 6. Änderung", nördlicher Teil, freier Maßstab	9
Bild 6: Luftbild, freier Maßstab	9

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.“ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Die Durchführung in vereinfachtem bzw. beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 und 13a BauGB ist bei Vorlage der entsprechenden Voraussetzungen möglich. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Rudolf Sandbrink
Ebbachweg 13
74423 Obersontheim

Bestandteile dieser **Ausarbeitung**:

- Begründung
- Textteil mit allgemeinen Festsetzungen und Hinweisen

Verwendete **Rechtsgrundlagen**, jeweils in der derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005

Verfahrensschritte gemäß BauGB:

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

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

Fachgutachten wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Obersontheim hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer landwirtschaftlich geprägt Ortschaft zu einem bedeutenden Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Insbesondere westlich des Hauptortes ist mit dem Baugebiet Häcker ein großes Gewerbegebiet mit einer Vielzahl von Firmenansiedlungen entstanden, große Teile der Flächen werden jedoch durch die Firma Kärcher mit ihren umfangreichen Produktionsanlagen beansprucht. Aufgrund weitergehender Betriebsansiedlungen und –erweiterungen ist mit einer Weiterentwicklung der Gewerbeflächen zu rechnen.

Die planungsrechtliche Grundlage für das Gewerbegebiet Häcker bilden die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Häcker I bis III“ mit mehreren Änderungen und Erweiterungen. „GE Häcker III“ stellt dabei den westlichen Abschluss des Gebietes bis zur Landesstraße 1060 dar. Der Bebauungsplan beinhaltet dabei nicht nur gewerbliche Bauflächen sondern auch den zwischen Gewerbe und Wohn- bzw. Mischbebauung gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Sandbrink mit dazugehörigen Landwirtschaftsflächen. Dieser Betrieb ist als Aussiedlerhof am ursprünglichen westlichen Ortsrand von Obersontheim entstanden, inzwischen ist er aufgrund der umfangreichen Gewerbebebauung in seiner Entwicklung jedoch stark eingeschränkt. Zudem besteht seitens Firma Kärcher Interesse, die Flächen des Aussiedlerhofes für eine Erweiterung der Produktionsanlagen zu nutzen. In Abstimmung mit der Gemeinde hat sich Familie Sandbrink aus diesem Grund entschlossen, die alte Hofstelle mit den Landwirtschaftsflächen aufzugeben und eine Ersatzhofstelle aufzubauen. Damit wird eine gewerbliche Nutzung der Flächen ermöglicht. Für die Errichtung der Ersatzhofstelle fand im Vorfeld eine Prüfung möglicher Standorte statt. Da Familie Sandbrink in Obersontheim verhaftet ist, wurden Standorte nahe dem Hauptort bevorzugt untersucht. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass einzig ein Standort im nördlichen Anschluss des Gewerbegebietes Häcker die notwendigen Voraussetzungen bietet. In Abstimmung mit der Gemeinde sowie dem Landratsamt Schwäbisch Hall wird die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen. Vorhabenträger ist dabei Herr Rudolf Sandbrink. Parallel hierzu wird ein einem weiteren Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Häcker IV“ die planungsrechtliche Grundlage zur Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen geschaffen.

Das vorliegende Plangebiet überplant zu überwiegendem Teil Flächen, die sich bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Häcker III, 6. Änderung“ befinden. In geringem Maß werden bisherige Maßnahmenflächen zu Bauflächen umgewandelt. Dieser Entfall wird jedoch innerhalb des Plangebietes vollumfänglich ausgeglichen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall kann die Planung als Maßnahmen der Innenentwicklung eingestuft und aus diesem Grund im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Da die Erweiterungsflächen den Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche nicht überschreiten, muss keine Umweltvorprüfung durchgeführt werden. Jedoch müssen die grundsätzlichen Umweltauswirkungen erfasst und artenschutzrechtliche Belange abgearbeitet werden.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet beinhaltet Teile der Flurstücke 415, 415/1 und 448/15. Die Abgrenzung ergibt sich durch die bestehende Straße mit Wendepalte im Süden, bereits veräußerte Flurstücke 448/14 und 415/2 im Westen sowie durch bestehende Landwirtschaftsflächen im Osten. Mit dem Bebauungsplan wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 6. Änderung“ überplant.

Die Planung des Vorhabenträgers sieht den Ersatzneubau der Hofstelle in Form von mehreren Gebäuden vor. Diese sollen jedoch nicht mehr vorrangig einer landwirtschaftlichen Funk-

tion dienen, was auch zu immissionsschutzrechtlichen Problemen im nahe gelegenen Bau-
gebiet Gaukler führen würde. Geplant ist vielmehr eine gemischte Bebauung mit Wohn- und
Gewerbefunktion. Eine Tierhaltung soll ebenfalls in begrenztem Umfang möglich sein.

Das Plangebiet ist unterteilt in einen nördlichen, einer Mischbaufläche angelehnten Abschnitt
sowie einen gewerblich geprägten Bereich im Süden. In der Mischbaufläche ist die Errich-
tung von zwei Wohngebäuden, einer Doppelgarage sowie einem Stallgebäude vorgesehen.
Seitens des Vorhabenträgers ist die Haltung von maximal 300 Hühnern, 15 Ziegen und zwei
Pferden vorgesehen. Diese Zahlen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben und
dürfen nicht überschritten werden, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Im südlichen, an die bestehende Erschließungsstraße angrenzenden Abschnitt ist eine ge-
werbliche Funktion projektiert. Vorgesehen ist die Einrichtung einer Fahrzeugreparatur der
konkrete Umfang dieses Gewerbebetriebes kann jedoch derzeit noch nicht abgeschätzt
werden. Aus diesem Grund werden zulässige Gewerbebetriebe dahingehend eingeschränkt,
dass sie die Wohnfunktion im nördlich angrenzenden Abschnitt nicht beeinträchtigen dürfen.

Das Eingrünungskonzept des Bebauungsplanes „GE Häcker III, 6. Änderung“ wird zwar der
aktuellen Planung angepasst, bleibt in ihrer Wirkung jedoch unverändert.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Ge-
samfläche beträgt 0,67 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,52 ha	77,6 %
• Öffentliche Grünflächen	0,15 ha	22,4 %

4. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum **Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“** ist das Plange-
biet als bestehende gewerbliche Baufläche enthalten. Die entfallende landwirtschaftliche
Fläche ist nicht dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden durch die Planänderung
nicht tangiert.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 5. Änderung“** (vgl. Bild 3) ist
das Plangebiet als geplante gewerbliche Fläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im be-
schleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, ist eine parallele Änderung des FNP
nicht erforderlich. Im Zuge der nächsten Änderung wird der FNP nachrichtlich korrigiert.

Im **Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“** (vgl. Bild 4) wird bezüglich einer baulichen Erwei-
terung ein „Konflikt Ortsrandabschluss“ gesehen. Weiterhin wird der gesamt nördliche Ab-
schnitt des Bebauungsplanes aufgrund seiner landschaftlichen Wirkung als problematisch
eingestuft.

4.1.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Gewerbegebiet Häcker III, 6. Änderung“ (vgl. Bild 5), rechtskräftig seit 24.09.2009
festgesetzt ist ein teilweise eingeschränktes Gewerbegebiet
- „Gewerbegebiet Häcker IV“ (vgl. Bild 6), parallele Aufstellung
festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet

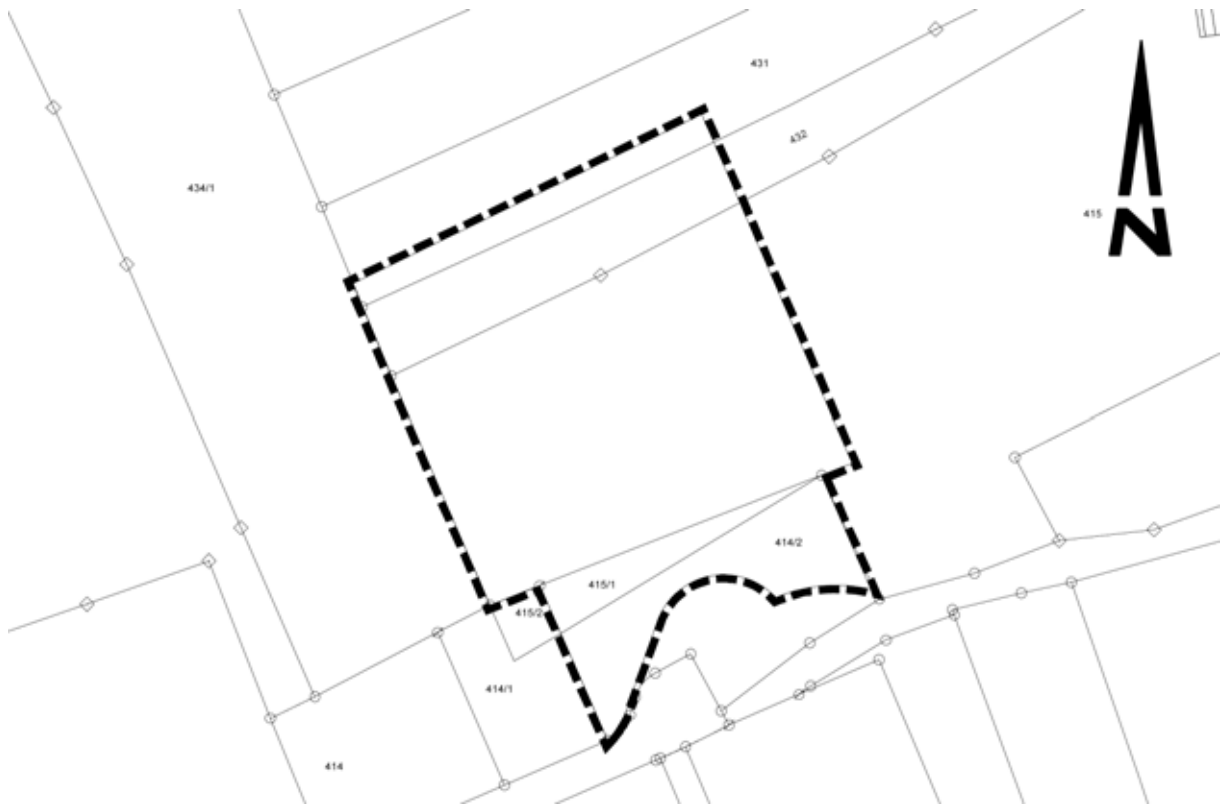


Bild 1: Geltungsbereich 1:1.500



Bild 2: Projektiertes Vorhaben, unverbindliche Darstellung, 1:1.500

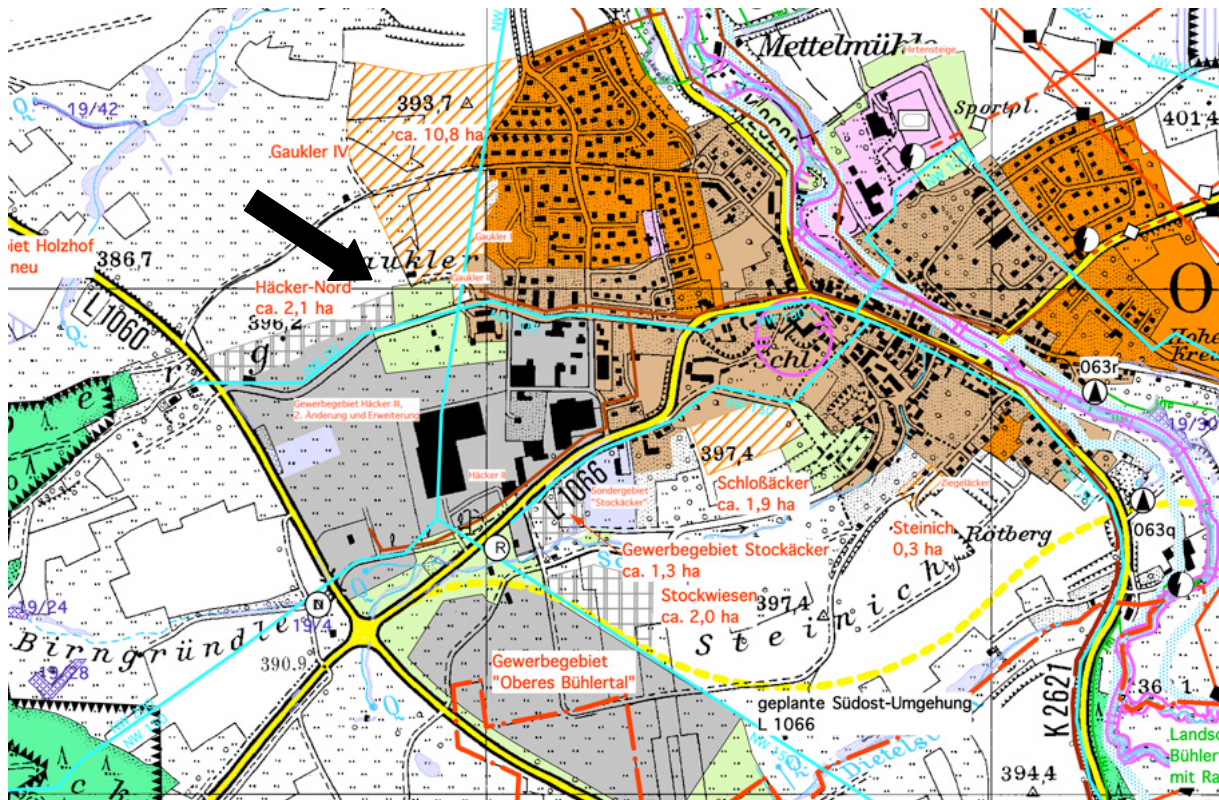


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:10.000



Bild 5: Bebauungsplan "GE Häcker III, 6. Änderung", nördlicher Teil, freier Maßstab

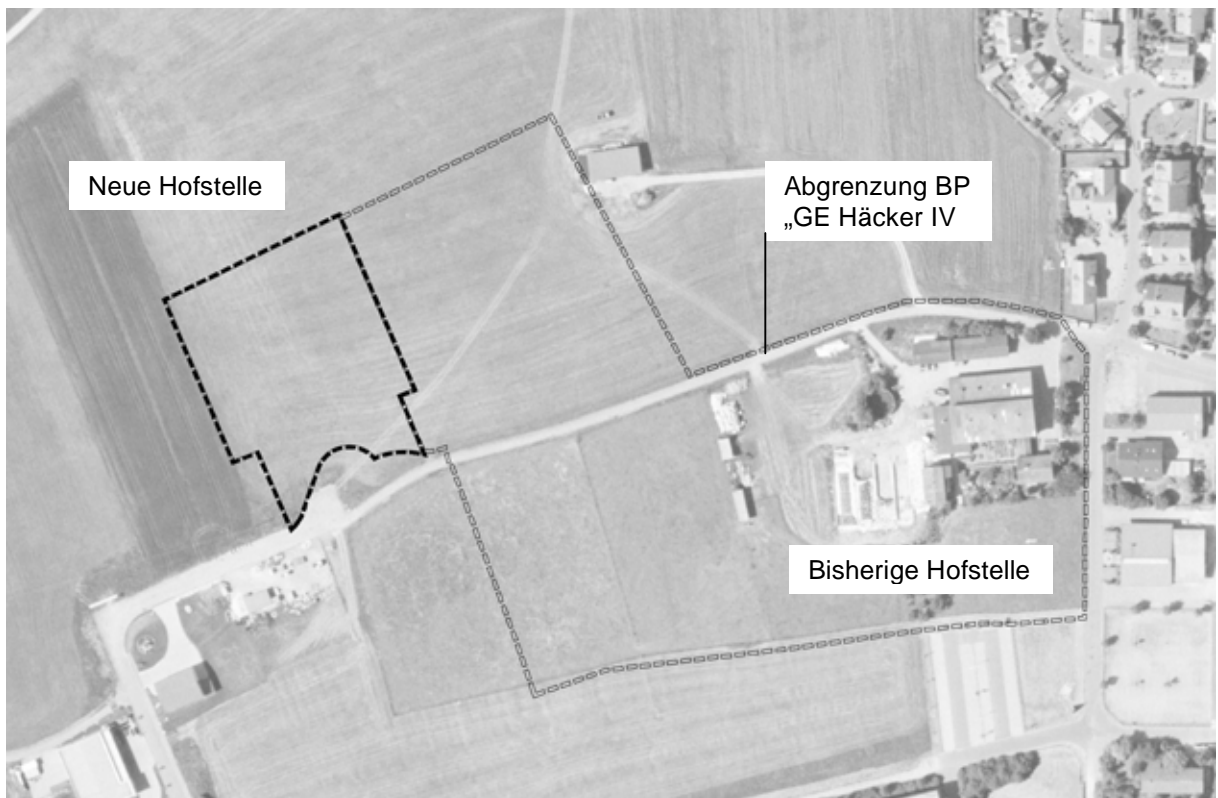


Bild 6: Luftbild mit Geltungsbereich „GE Häcker IV“, freier Maßstab

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

5.2 Biotopschutz

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

5.3 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (gewerbliche Baufläche) nicht zu erwarten. Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 6. Änderung“ festgesetzten Maßnahmenflächen (Extensivwiese) wurden noch nicht umgesetzt und können artenschutzrechtlich nicht beurteilt werden. Die Maßnahmenflächen werden ersetzt.

Auch außerhalb der Planung werden Lebensräume für geschützte Arten nicht von der Planung berührt.

5.4 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.

5.5 Denkmalschutz

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

5.6 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne „GE Häcker III, 6. Änderung“ und „GE Häcker IV“ wurden Lärmgutachten erstellt, um mögliche negative Auswirkungen auf nahe gelegenen Wohnbebauung zu untersuchen. Diese Gutachten hatten die Festsetzung von Lärmkontingenten zum Ergebnis. Auf Basis dieser Kontingente konnte eine Einschätzung der Lärmsituation im vorliegenden Plangebiet vorgenommen werden. Demnach kann es trotz der Kontingentierung in Teilen des Plangebietes zu Überschreitung der Lärmrichtwerte kommen. Aus diesem Grund sieht die Planung die Anordnung der projektierten Wohngebäude im nördlichen Abschnitt vor, um die Abstände zu den Gewerbegebieten zu vergrößern. Die Erstellung eines separaten Gutachtens ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

5.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.8 Altlasten

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

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bemessungsgrundlage zur Ermittlung der Umweltauswirkungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 6. Änderung“. Die vorliegende Planung beinhaltet bisher als Gewerbeflächen festgesetzte Bereiche sowie Maßnahmenflächen. Da diese als bisherige Ausgleichsfläche festgesetzt sind, werden sie vollumfänglich ersetzt.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan verfügt der Bereich über eine stark gewerbliche Prägung und besitzt aus diesem Grund keine erholungsrelevante Funktion. Rad- und Wanderwege werden durch die Planung nicht tangiert. Mit dem Vorkommen von besonderen Tier- und Pflanzenarten ist ebenfalls nicht auszugehen.

Mit der Planung werden größtenteils rechtskräftige Bauflächen überplant, so dass es hier zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt kommt. In geringem Umfang werden Grünflächen zu Bauflächen umgewandelt und damit versiegelt. Allerdings sind die Auswirkung aufgrund ihrer Geringfügigkeit und dem Hintergrund der angrenzenden Gewerbenutzung nicht als erheblich anzusehen.

Die landschaftliche Wirkung wird vor dem Hintergrund des südlich anschließenden Gewerbegebietes nicht verändert. Es dominieren die großformatigen Hallengebäude der Firma Kärcher. Die in der Vorgängerplanung vorgesehene nördliche Randeingrünung wird zwar verändert, bleibt in ihrer Wirkung jedoch vollumfänglich erhalten.

7. Allgemeine Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich an den Gesetzesvorgaben für Bebauungspläne nach § 30 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind jedoch in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weitergehende Festsetzungen zulässig. Auch ist man nicht an die Gebietseinteilung gemäß Baunutzungsverordnung gebunden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche unterteilt. Der nördliche Bereich ist für eine gemischte Bebauung vorgesehen. Gemäß dem vorgelegten Baukonzept ist seitens des Vorhabenträgers die Errichtung von bis zu zwei Wohngebäuden, einer Doppelgarage sowie eines Stallgebäudes. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Tierhaltung, diese wird aus Gründen des Immissionsschutzes jedoch in ihrem Umfang auf 300 Hühner, 15 Ziegen und zwei Pferde begrenzt. Darüber hinaus darf mit Ausnahme von Haustieren keine Tierhaltung erfolgen.

Der südliche Abschnitt ist stärker von der Lärmentwicklung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes betroffen. Aus diesem Grund ist hier die Errichtung eines Hallengebäudes zur Reparatur von Fahrzeugen vorgesehen. Da der Umfang dieses Reparaturbetriebes derzeit nicht abgeschätzt werden kann, ist die Zulässigkeit weiterer gewerblicher Betriebe in diesem Bereich vorgesehen. Allerdings darf es dadurch nicht zu einer Beeinträchtigung der nördlich anschließenden Wohnfunktion kommen.

Insgesamt sind die im Baukonzept (vgl. Bild 2) dargestellten Gebäude hinsichtlich ihrer Größe und Positionierung als Vorschlag anzusehen. Eine Veränderung der Gebäude und ihrer Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist somit zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Angelehnt an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung werden für die beiden Teilbereich Grundflächenzahlen festgesetzt. In der gemischten Baufläche wird aufgrund der projektierten Nutzungen ein Versiegelungsgrad von 60 % als ausreichend angesehen, im gewerblichen Bereich ist durch den größeren Bedarf an Lagerflächen eine maximale Versiegelung von 80 % vorgesehen.

Ebenso wird zur Begrenzung der Gebäudekubaturen eine maximale Gebäudehöhe vorgegeben, welche sich von der bestehenden Geländeoberfläche bemisst. Im gewerblichen Teil F 2 orientiert sich diese an den angrenzenden Gewerbeflächen des Bebauungsplanes „GE Häcker III, 6. Änderung“. Im gemischten Teil F 1 wird die Gebäudehöhe aufgrund der Angrenzung zum Landschaftsraum sowie der stärkeren Einsehbarkeit auf 12,0 m begrenzt.

Weiterhin wird die festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe nicht mehr als 1,0 m über dem bestehenden Geländeniveau liegen darf. Damit soll die Ausbildung von übermäßigen Treppenanlagen verhindert werden.

7.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports Stellplätze

Aufgrund der großzügigen Ausweisung der Baufelder können Haupt- und Nebengebäude sehr variabel positioniert werden. Aus diesem Grund sind als Gebäude vorgesehene Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt in gleichem Maß auch für Garagen und Carports. PKW-Stellplätze können dagegen auch außerhalb angelegt werden, festgesetzte Grünflächen stehen jedoch aus ökologischen Gründen nicht zur Anlagen von PKW-Stellplätzen zur Verfügung.

PKW-Stellplätze sind zur Begrenzung des Versiegelungsgrades mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen auszuführen.

7.4 Bauweise

Die Errichtung von übermäßig großen Gebäuden ist im Plangebiet nicht vorgesehen und aufgrund der Größe der Baufelder auch nur begrenzt möglich. Festgesetzt wird aus diesem Grund eine offene Bauweise. Damit sind Gebäude auf eine Länge von 50 m begrenzt.

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet befindet sich in einer Randlage in mittelbarer Entfernung zu einem Wohngebiet. An die Gestaltung der Gebäude werden aus diesem Grund besondere Anforderungen gestellt. Grundsätzlich ist die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien nicht zulässig.

Dachformen werden nicht vorgegeben womit ein breites Spektrum an Dachausbildungen ermöglicht wird. Um jedoch übermäßig steile Dächer zu verhindern, ist die maximale Dachneigung auf 32° begrenzt. Die Begrünung von Dächern sowie die Installation von Solaranlagen sind zulässig und werden ausdrücklich begrüßt.

7.6 Grünflächen

Zum Ausgleich der entfallenden Maßnahmenflächen werden im Norden des Plangebietes neue Flächen miteinbezogen. Ziel der Maßnahme ist eine Extensivierung der bisherigen Landwirtschaftsfläche.

Wie im gesamten Gewerbegebiet Häcker ist auch im vorliegenden Plangebiet die Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen. Diese dient der Durchgrünung des dicht bebauten Gebietes.

Zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III; 6. Änd.“ eine Randeingrünung in Form einer mehrreihigen Hecke festgesetzt. Dieses Pflanzgebot wird in der vorliegenden Planung sinngemäß, jedoch in veränderter Form übernommen.

7.7 Sonstige Festsetzungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes und ist aus diesem Grund nicht zugelassen. Ebenso sind massive Einfriedigungen der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht erwünscht und daher unzulässig. Einfriedigungen haben ausschließlich in Form von Drahtzäunen zu erfolgen, die mit geschnittenen Hecken kombiniert werden können.

Weitgehende Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Abweichend von Regelungen der LBO Baden-Württemberg unterliegen Aufschüttungen und Abgrabungen aus diesem Grund bereits ab einer Höhe von 1,0 m der Verfahrenspflicht.

8. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes Häcker an die Landesstraße 1066 angebunden. Ein Ausbau von Straßen ist nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt nach Bedarf durch den Vorhabenträger.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Netz der Bühlertal Wasserversorgung in Obersontheim.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Oberflächenwasser wird in Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes Häcker abgeleitet.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG in Öhringen

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Februar 2010

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Häcker/Hitzberg“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 10.11.2009 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Darüber hinaus können gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplan von § 9 BauGB sowie § 74 LBO Baden-Württemberg abweichende Festsetzungen getroffen werden.

A.1 Art der baulichen Nutzung

- In der gemischten Baufläche F 1 ist die Errichtung von maximal zwei Wohnhäusern, Garagen, Nebengebäuden sowie einem Stallgebäude zulässig.
- In der gewerblichen Baufläche F 2 sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Tierhaltung ist ausschließlich in F 1 zulässig. Es dürfen maximal 300 Hühner, 15 Ziegen sowie zwei Pferde gehalten werden.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (GFZ) beträgt in F 1 maximal 0,6, in F 2 maximal 0,8. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als unversiegelt angenommen.
- Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika darf in F 1 12,0 m, in F 2 16,0 m nicht überschreiten.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 1,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche liegen.

A.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – soweit als Gebäude vorgesehen - sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den festgesetzten Grünflächen sind auch unterirdische Nebenanlagen nicht zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- PKW-Stellplätze können auch außerhalb angelegt werden, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster, Rasengittersteinen) auszuführen.
- Die Zufahrt zu Parkierungseinrichtungen darf nicht direkt von der Erschließungsstraße erfolgen.

A.4 Bauweise

- Festgesetzt ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit sind Gebäude bis 50 m Länge zulässig.

A.5 Gestaltung von baulichen Anlagen

- Die äußere Gestaltung von Gebäuden soll unauffällig sein. Grell leuchtende und reflektierende Farben bzw. Materialien sind daher unzulässig.
- Es sind alle Dachformen zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 32°.
- Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind allgemein zulässig.

A.6 Grünflächen und Pflanzgebote

- Die im Plan dargestellte Maßnahmenfläche (M) ist zwei Mal pro Jahr abzumähen, wobei die erste Mahd im Juni und die zweite Mahd Mitte September erfolgen soll. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.
- Gemäß Planeintrag sind entlang der Erschließungsstraßen und am Rand des Gewerbegebietes mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme der Baumart *Fraxinus excelsior* „Westhoffs Glorie“ (FE, Nichtfruchtende Esche) anzupflanzen. Strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.
- Die im Plan gekennzeichnete Pflanzgebotsfläche (PfG) ist mit einer zweireihigen Hecke aus gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Hecke ist durchschnittlich je 1,5 m² ein Strauch bzw. Heister anzupflanzen, Sträucher als verpflanzter Strauch mit einer Höhe von 60-100 cm, Heister sind 2 x verpflanzte mit einer Höhe von mindestens 125-150 cm anzupflanzen. Zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein 2,5 m breiter Streifen als bewachsener Erdweg von der Bepflanzung ausgenommen. Die folgende Pflanzliste ist zu beachten.

Pflanzliste gebietsheimischer Laubgehölze

Bäume (als Heister)

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| • <i>Acer campestre</i> | (Feld-Ahorn) |
| • <i>Acer platanoides</i> | (Spitz-Ahorn) |
| • <i>Betula pendula</i> | (Sand-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

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| • <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) |

A.7 Sonstige Festsetzungen

- Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.
- Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter mit einer maximalen Höhe von 2,0 m ausgeführt werden. Zwischen Zaun und Straßenfläche ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. Auf Bestimmungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg wird hingewiesen.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 1,20 m. Werbeanlage über Dach oder Attika sowie in Grünflächen sind unzulässig. Grell leuchtende Neonwerbung ist ebenfalls nicht zulässig. In F 1 sind keine Werbeanlagen zulässig.

B HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

B.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.

B.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

B.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.

B.4 Baugrund/Geologie

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

B.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.

B.6 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	09.12.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	10.12.2009
Auslegungsbeschluss		am	09.12.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	10.12.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.12.2009	bis	18.01.2010
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	22.02.2010
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	04.03.2010
Rechtsverbindlich		seit	04.03.2010

AUFGESTELLT

Obersontheim,
den 09.12.2009

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Obersontheim,
den 23.02.2010

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.02.2010