

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „HAGENRAIN, 1. ÄNDERUNG“

## IN UNTERSONTHEIM

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>4</b>
<b>B.4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
B.4.1 Regionalplanung	6
B.4.1.1 Regionalplan	6
<b>B.5. Kommunale Planungsebene</b>	<b>6</b>
B.5.1 Flächennutzungsplan	6
<b>B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>8</b>
B.6.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	8
B.6.2 Artenschutz	8
B.6.3 Gewässerschutz	8
B.6.4 Denkmalschutz	8
B.6.5 Immissionsschutz	8
B.6.6 Wald und Waldabstandsflächen	8
B.6.7 Altlasten	8
<b>B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>8</b>
<b>B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>B.9. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
<b>B.10. Technische Infrastruktur</b>	<b>9</b>
<b>B.11. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>10</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>12</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>15</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:500	5
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000	7
Bild 3: Luftbild, 1:500	7

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990

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

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

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Hagenrain“ wurde am 25.08.1956 rechtskräftig. Im Bebauungsplan sind als zulässige Dachformen Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 Grad festgesetzt. Aufgrund einer konkreten Bauanfrage mit einem Flachdachgebäude wird im Rahmen dieses Verfahrens folgende Örtliche Bauvorschrift geändert:

- Zulässigkeit von Flachdächern

Außerdem werden als Planungsrechtliche Festsetzung die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dahingehend geändert, dass die Baugrenzen im Planteil teilweise verschoben werden.

Alle anderen bisherigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten unverändert weiter. Mit dem Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Änderung beeinträchtigt keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist entbehrlich.

### **B.2. Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption bleibt durch die Änderung der Baugrenzen (Planungsrechtliche Festsetzungen) und der Dachform (Örtlichen Bauvorschrift) unverändert.

### **B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

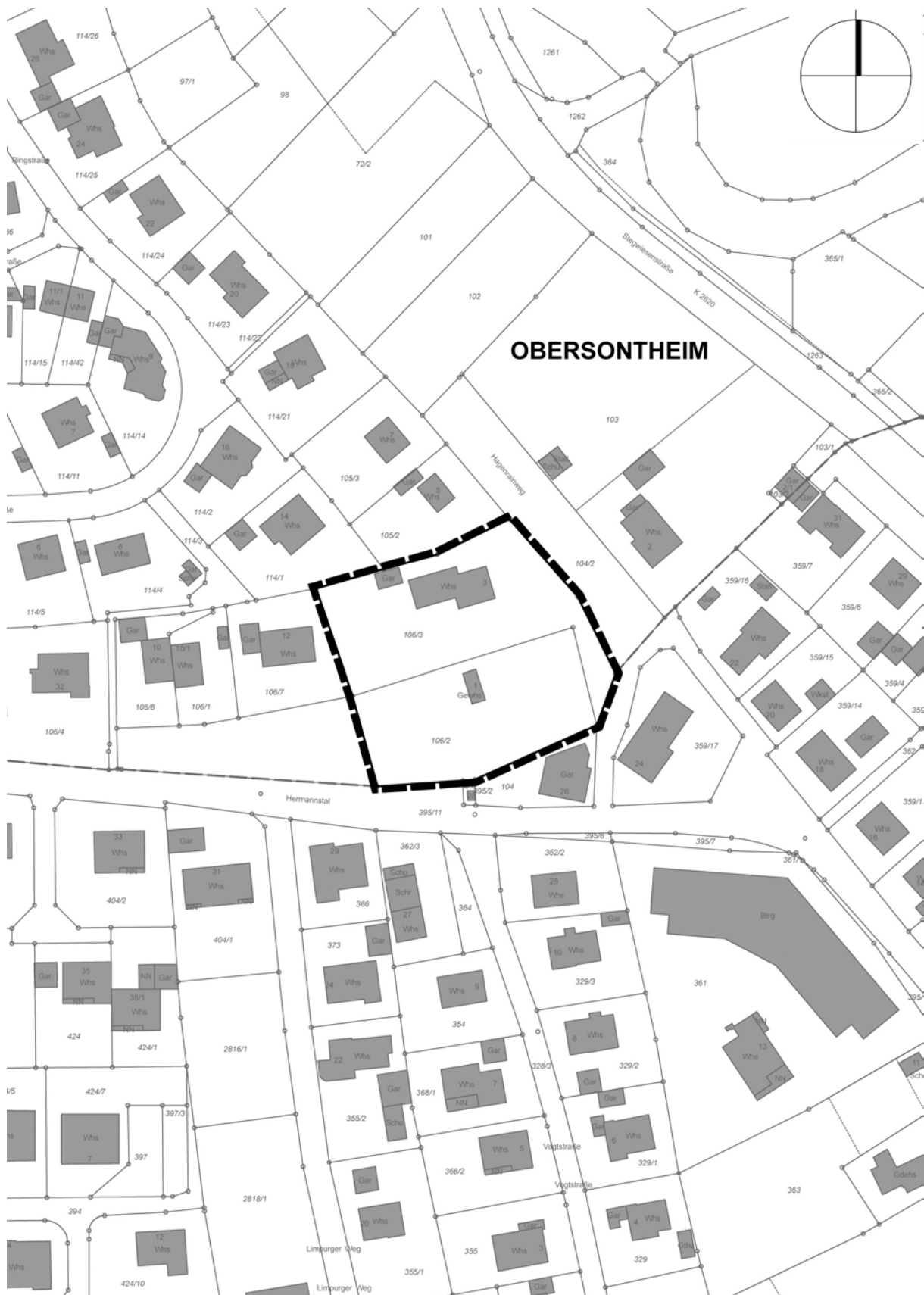


Bild 1: Geltungsbereich, 1:500

## **B.4. Übergeordnete Planungen**

### **B.4.1 Regionalplanung**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

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

### **B.5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6.Änderung“ ist die Fläche als potenzielle Baufläche dargestellt.

Die geringfügigen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Obersontheim.



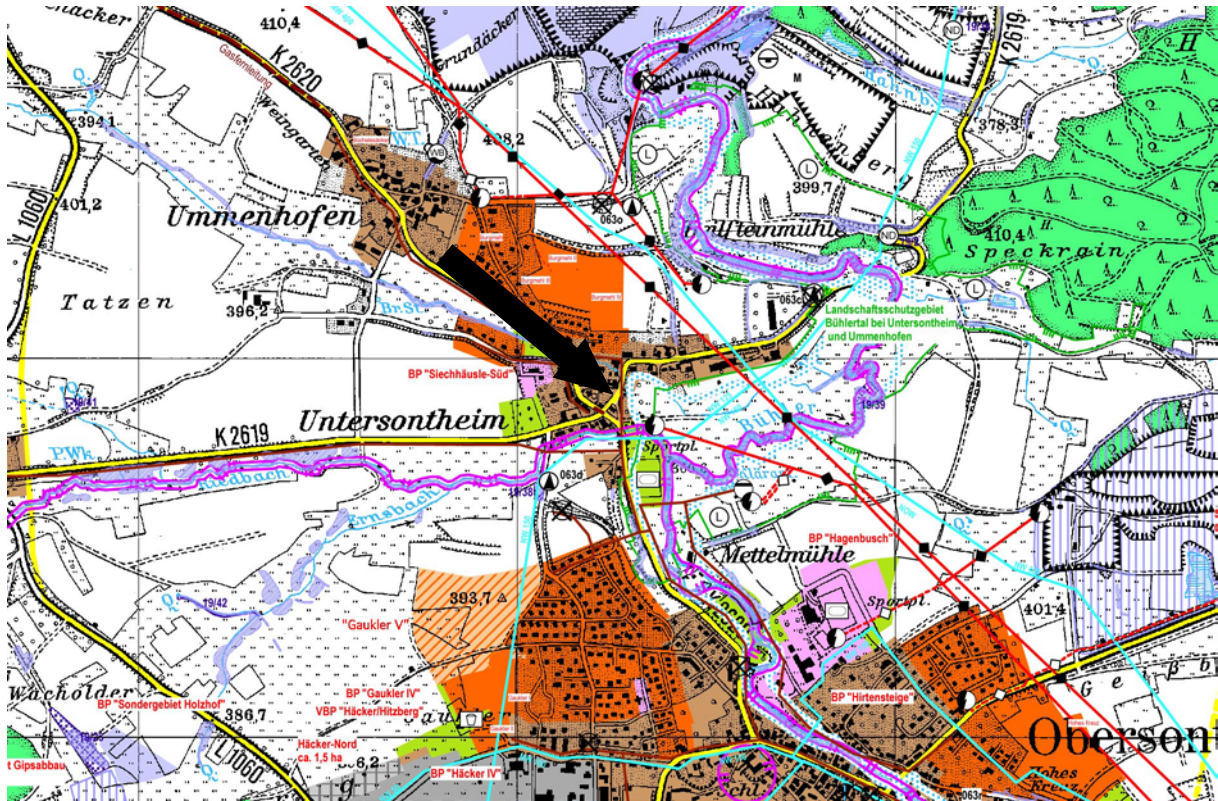


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000



Bild 3: Luftbild, 1:500

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

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

Durch die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind weder Schutzgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet usw.) noch Biotope betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

### **B.6.2 Artenschutz**

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

### **B.6.3 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

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

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

### **B.6.4 Denkmalschutz**

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

### **B.6.5 Immissionsschutz**

Mit der vorliegenden Änderung ist mit keinen Immissionen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.6.6 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.6.7 Altlasten**

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

## **B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren ist weder ein Umweltbericht zu erstellen, noch die Eingriffsregelung anzuwenden.



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

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hagenrain“ (in Kraft getreten am 25.08.1956) gelten unverändert fort. Lediglich das Baufeld wird angepasst und ist dem zeichnerischen Planteil zu entnehmen.

## **B.9. Örtliche Bauvorschriften**

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der nachfolgende Punkt geändert. Die anderen Örtlichen Bauvorschriften gelten aus dem Bebauungsplan „Hagenrain“ (in Kraft getreten am 25.08.1956) unverändert weiter.

- Zusätzlich sind Flachdächer zulässig

## **B.10. Technische Infrastruktur**

Durch die vorliegende Planung erfolgen keine Veränderungen der technischen Infrastruktur.

## **B.11. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Obersontheim, im März 2019

Trittner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Hagenrain, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

*Hinweis: Die bisherigen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hagenrain“ (in Kraft getreten am 25.08.1956) gelten weiterhin unverändert. Zusätzlich wird das Baufeld angepasst und ist dem zeichnerischen Planteil zu entnehmen.*

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hagenrain, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

*Hinweis: Die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hagenrain“ (in Kraft getreten am 25.08.1956) werden um nachfolgenden Punkt ergänzt. Alle weiteren Örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort.*

### O.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusätzlich zu den bisherig zulässigen Dachformen des Bebauungsplans „Hagenrain“ (in Kraft getreten am 25.08.1956) sind Flachdächer zulässig.

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **H.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

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.

### **H.4 Baugrund/Geologie**

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

### **H.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die



Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

## **H.6 Oberflächenwasser**

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## **H.7 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## **H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.01.2019
Auslegungsbeschluss	am	10.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	10.01.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.01. bis	18.02.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	20.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	28.03.2019

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

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

Obersontheim,  
den 10.04.2017

Obersontheim,  
den 21.03.2019

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.03.2019