

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HALLER STRASSE“ IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Übergeordnete Planungen	7
B.4.1 Regionalplanung	7
B.4.1.1 Regionalplan	7
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	7
B.5. Kommunale Planungsebene	7
B.5.1 Flächennutzungsplan	7
B.5.2 Landschaftsplan	7
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
B.6.1 Schutzgebiete	10
B.6.2 Biotopschutz	10
B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.6.4 Artenschutz	10
B.6.4.1 Rechtliche Grundlagen	10
B.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	11
B.6.4.3 Prognose der Betroffenheit	11
B.6.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	11
B.6.5 Gewässerschutz	12
B.6.6 Denkmalschutz	12
B.6.7 Immissionsschutz	12
B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.6.9 Altlasten	12
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	13
B.8. Maßnahmenkonzeption	13
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	13
B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	13
B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
B.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	13
B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.9.1 Art der baulichen Nutzung	14
B.9.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.9.3 Nebenanlagen	14
B.9.4 Bauweise	15
B.9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.9.6 Zahl der Wohnungen	15
B.9.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.9.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.9.9 Ver- und Entsorgungsanlagen	15

B.9.10	Grünflächen	15
B.9.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
B.9.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.10.	Örtliche Bauvorschriften	16
B.10.1	Äußere Gestaltung	16
B.10.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
B.10.3	Dachaufbauten und Zwerchbauten	16
B.10.4	Einfriedungen	16
B.10.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.10.6	Stellplätze	16
B.11.	Verkehr	17
B.11.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
B.11.2	Innere Erschließung	17
B.11.3	Öffentlicher Personennahverkehr	17
B.12.	Technische Infrastruktur	17
B.12.1	Wasserversorgung	17
B.12.2	Abwasserbeseitigung	17
B.12.3	Stromversorgung	17
B.13.	Bodenordnende Maßnahmen	17
TEXTTEIL		18
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
O	Örtliche Bauvorschriften	21
H	Hinweise und Empfehlungen	22
VERFAHRENSVERMERKE		25

BEBAUUNGSPLAN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.000	6
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:10.000	8
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	8
Bild 4:	Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", ohne Maßstab	9
Bild 5:	Luftbild, 1:2.000	9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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 § 13b BauGB i. V. m. § 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** finden sich unter Kapitel B.6.4 „Artenschutz“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Außenbereich befinden, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Gemäß Begründung zur Gesetzesänderung, die zur Einführung des § 13b BauGB geführt hat, „*kommen als im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebauter Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.*“ (Drucksache 806/16 für den Bundesrat, 30.12.2016, Seite 39)

Der im § 13b BauGB festgesetzte Schwellenwert von 1,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist 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.

Die Haller Straße ist in diesem Bereich nur einseitig bebaut. Die Bebauung auf der östlichen Seite endet mit dem ehemaligen Mühlengebäude. Die Fortführung dieser Bebauung ist eine logische städtebauliche Entwicklung, die den Ortsrand von Obersontheim in diesem Bereich abschließt.

Mit dieser Planung gelingt es der Gemeinde auch kleinere Bereiche einer Bebauung zuzuführen. Für den gesamten Bereich gibt es bereits konkrete Bauabsichten, so dass die Gefahr der Schaffung von Baulücken nicht gegeben ist. Die Bauherrenschaften wollen dort Wohngebäude errichten und einer möchte ergänzend einen Stall zur Unterstellung von Pferden bauen. Die Pferde befinden sich bereits jetzt schon auf der nordöstlich angrenzenden Fläche zur Bühler hin.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Durch eine geringfügige Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE) um 25 m nach Nordwesten wird es möglich, diesen einzeiligen Baustreifen mit mehreren Gebäuden zu bestücken. Für das Plangebiet ist eine Wohnbebauung gewünscht, jedoch möchte ein Bauherr zusätzlich einen Stall zur Unterstellung von Pferden erbauen. Seine Pferde weiden bereits jetzt auf den angrenzenden Flächen. Da ein Pferdestall in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wäre, wird die Art der baulichen Nutzung weggelassen. Damit gilt zur Beurteilung der zulässigen Nutzung die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB. Führt man den Bereich mit der ehemaligen Mühle weiter nach Süden fort, so fügen sich die gewünschten Nutzungen städtebaulich in den Zusammenhang ein.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,47 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,34 ha	72,3 %
- überbaubare Flächen	0,18 ha	38,3 %
- nicht überbaubare Flächen	0,09 ha	19,1 %
- private Grünflächen	0,07 ha	14,9 %
• Öffentliche Grünflächen	0,05 ha	10,6 %
• Verkehrsflächen	0,01 ha	2,1 %
• Ver- und Entsorgungsanlagen	0,08 ha	17,0 %

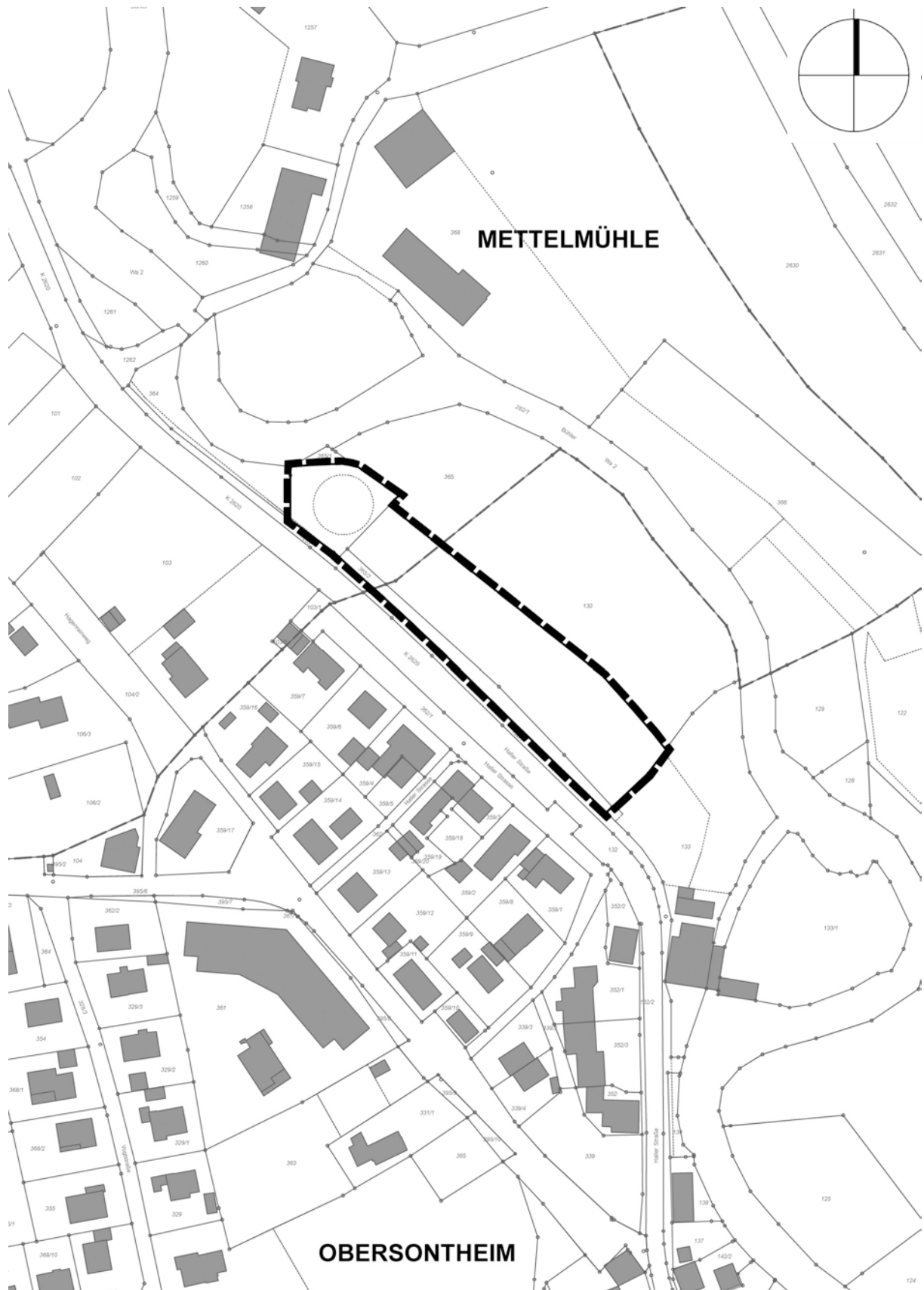


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Ziele und Grundsätze des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen und werden auch nicht beeinträchtigt.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, funktionsfähig (vorhanden) als ökologische Netzstruktur“
- „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 der Bereich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Zuge der nächsten Fortschreibung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB berichtigt.

B.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt von der „Arbeitsgruppe Wahl, Landau, Geiger“. Er wurde im Jahr 2004 erstellt.

Es sind keine Maßnahmen verzeichnet.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

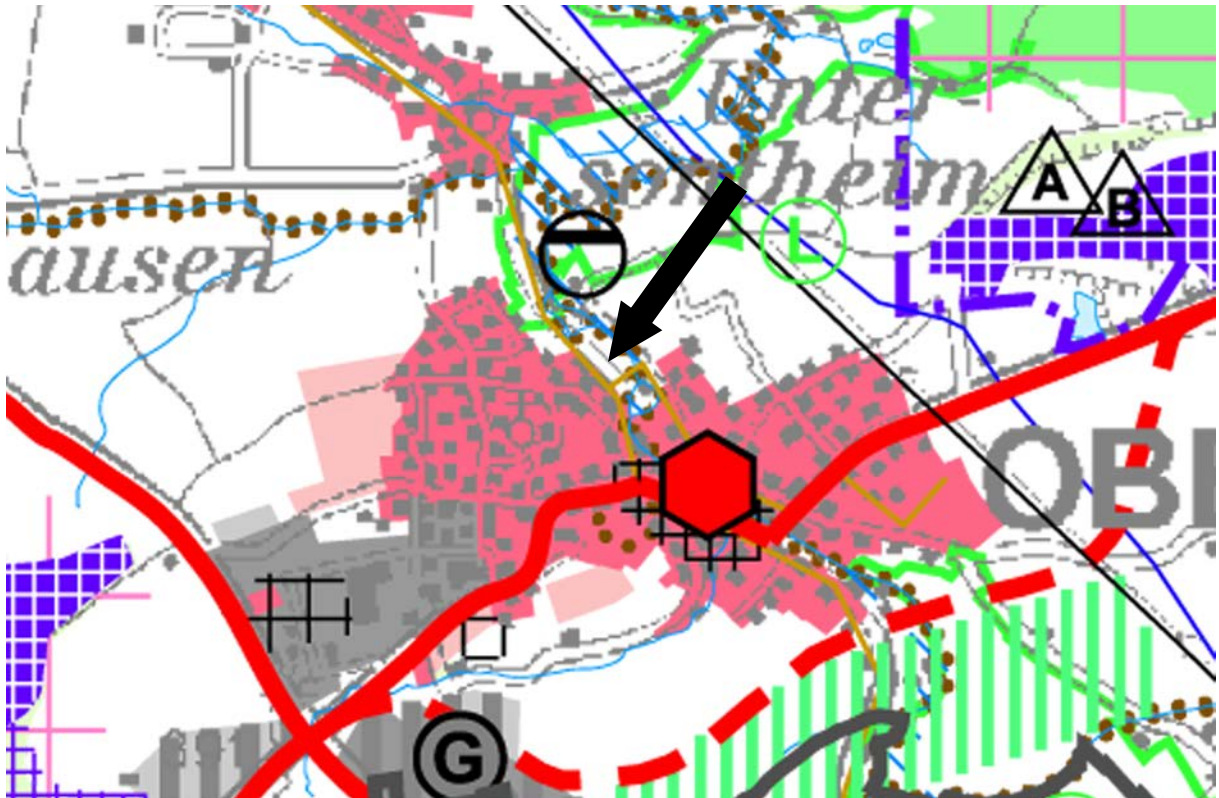


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:10.000

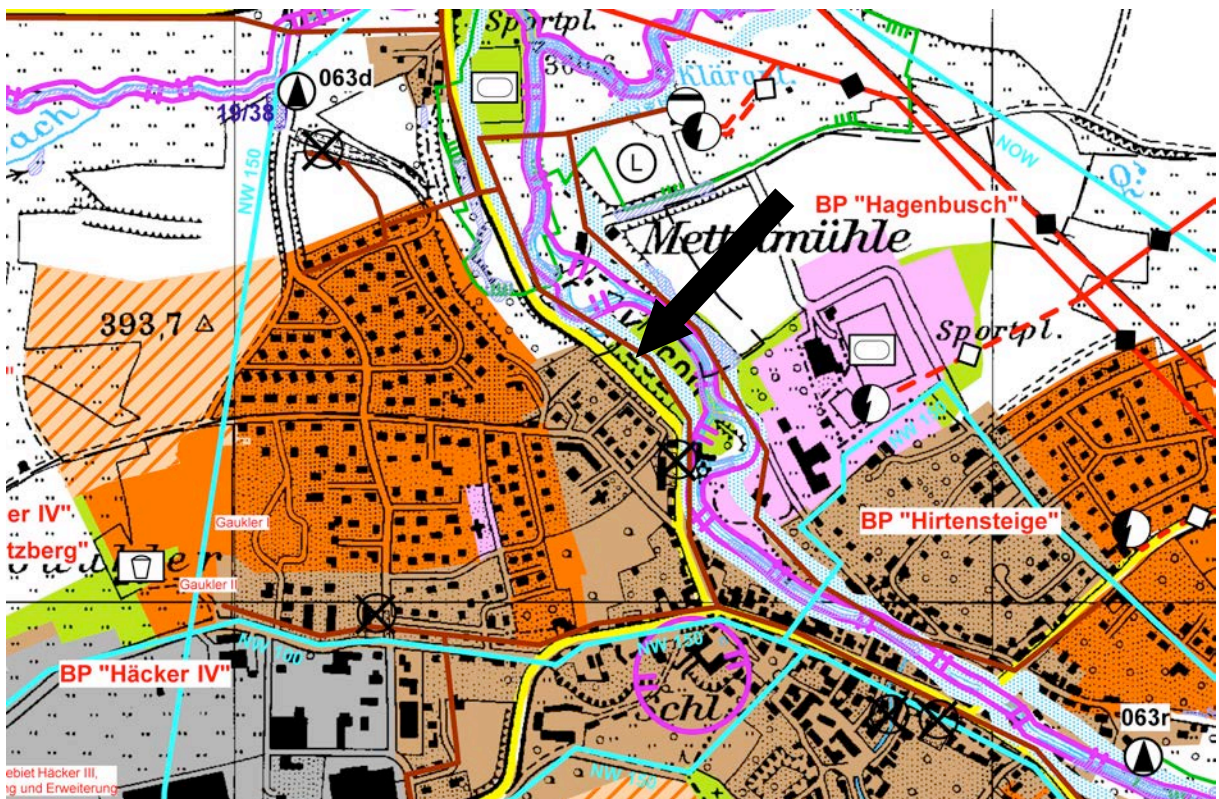


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Oberes Bühlertal“ sowie das Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentäler“ grenzen im Nordwesten (bestehendes Regenrückhaltebecken) an den Geltungsbereich an. Die Bereiche direkt an den Schutzgebieten verbleiben in ihrem momentanen Zustand. Somit kommt es zu keinen Beeinträchtigungen. Aus diesem Grund ist die Durchführung einer FFH-VP nicht notwendig.

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.

B.6.2 Biotopschutz

Folgende nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope werden durch die Planung tangiert bzw. liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 16925 127 1159 „Gehölzsäume an der Bühler in Obersontheim“ geschützt als Naturnaher Bruch-, Sumpf-, Auwälder

Biotopbeschreibung: *„Bachbegleitenden Auwald auf den steilen, bis zu 4m hohen Uferböschungen...“*

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.4 Artenschutz

B.6.4.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestät-

ten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

B.6.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Im Auftrag der Gemeinde Obersontheim wurde im Jahr 2013 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro GEKOPLAN erstellt:

„Im erweiterten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen werden. Für 16 Arten ergab sich ein Brutverdacht bzw. gelang ein Brutnachweis. Innerhalb und Außerhalb des Untersuchungsgebietes wurden die auf der Vorwarnliste stehenden Arten Haussperling, Klappergrasmücke und Star festgestellt. Von den Nahrungsgästen bzw. Zugvögel ist eine Art als gefährdet eingestuft (Kuckuck).“

Im Bereich des geplanten Gebietes wurden die Gehölze auf Fledermäuse untersucht. Es konnte kein Fledermausvorkommen nachgewiesen werden.“

B.6.4.3 Prognose der Betroffenheit

Es ist keine Fledermausvorkommen nachgewiesen worden. Somit kommt es zu keinen Beeinträchtigungen.

Für die im Geltungsbereich vorkommenden Vogelarten ist davon auszugehen, dass die entfallenden Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden können. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

B.6.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die Baufeldräumung muss im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

B.6.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

Im Norden des Geltungsbereiches innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen befindet sich ein Bereich in der HQ₁₀₀. Diese Darstellung des HQ₁₀₀ kann jedoch nicht korrekt sein, da es vor allem den Bereich betrifft, in dem sich das schon seit Jahren vorhandene Regenrückhaltebecken befindet. Dabei handelt es sich um einen oberirdischen runden Betonbehälter (ist im Plan dargestellt), der einen so hohen Rand besitzt, dass er nicht überschwemmt werden kann. Es handelt sich somit um einen eindeutigen Fehler in der HQ₁₀₀-Abgrenzung.

Außerdem sind innerhalb dieser Flächen auch keine weiteren baulichen Anlagen geplant bzw. notwendig. Das vorhandene Regenrückhaltebecken hat Bestandsschutz. Eine zusätzliche Inanspruchnahme weiterer HQ₁₀₀-Flächen wird durch die Planung nicht zulässig, so dass eine Verschlechterung der Hochwassersituation durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden kann.

B.6.6 Denkmalschutz

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

B.6.7 Immissionsschutz

Durch die Zulässigkeit von Wohnhäusern und eines kleinen Pferdestalles ist mit keinen Immissionen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

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

Durch die vorliegende Planung kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie ihren Wechselwirkungen zueinander kommen. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung jedoch nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen daher nicht festgesetzt werden. Das Vermeidungsgebot gilt dennoch. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können daher notwendig werden. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.8. Maßnahmenkonzeption

B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 01.12.2017 eine Verpflichtung für eine insektenfreundliche Beleuchtung angeregt.

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Es sind keine Maßnahmen notwendig, da das geschützte Biotop nicht beeinträchtigt wird.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

B.8.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung kein Baugebiet gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Dies liegt darin begründet, dass zu einem der geplanten Wohnhäuser auch ein kleiner Pferdestall gebaut werden soll. Dieser ist jedoch nicht in einem Nutzungskatalog des BauNVO unterzubekommen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde für die Aufstellung eines sog. „einfachen“ Bebauungsplanes entschieden. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben bzgl. der Nutzung nach § 34 BauGB.

Betrachtet man die nähere Umgebung des Geltungsbereiches, so finden sich dort Wohngebäude, Betriebsgebäude sowie Weideflächen. Um lange Wege zu vermeiden ist es sinnvoll, zu den angrenzenden Weideflächen auch gleich einen kleinen Stall zu errichten, der den Pferden einen Schutz vor Witterungseinflüssen bietet.

Städtebaulich ist der Erhalt der Weideflächen zu begrüßen, da diese einen harmonischeren Übergang von der Bebauung in den Außenbereich darstellen. Somit kann mit dieser Planung einerseits dem Bedarf an Wohnraum, sowie der Pferdehaltung Rechnung getragen werden.

B.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um eine Randlage handelt und ein städtebaulicher Übergang zum vorhandenen Mühlengebäude im Süden geschaffen werden soll, wird zur Begrenzung der Kubatur lediglich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Damit die zukünftigen Gebäude nicht zu weit herausragen, wird diese mit 8,5 m auf das gewachsene Gelände bezogen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) soll auf Anregung der Unteren Wasserrechtsbehörde (Stellungnahme vom 01.12.2017) mindestens 366,70 m ü NN betragen. Damit wäre auch das sog. HQ_{extrem} berücksichtigt. Gleichzeitig darf die EFH nicht mehr als 0,75 m über dem gewachsenen Gelände liegen.

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei zweigeschossiger Bauweise muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss angeordnet werden.

B.9.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m^3 dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, nicht jedoch in den Grünflächen und außerhalb der neuen Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE) auch nicht innerhalb des 15,0 m Abstandes zur K 2620. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

B.9.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

B.9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch in den Grünflächen und außerhalb der neuen Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE) auch nicht innerhalb des 15,0 m Abstandes zur K 2620 zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

B.9.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen auf drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.9.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über den öffentlichen Grünstreifen entlang der K 2620 ist unzulässig.

B.9.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.9.9 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das bestehende Regenrückhaltebecken wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen und als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ festgesetzt.

B.9.10 Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen sind keine baulichen Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig.

Die Zufahrt zum bestehenden Regenrückhaltebecken darf über die öffentliche und private Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes erfolgen.

B.9.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

Durch das Gebiet verläuft u. a. eine Gasmittelleitung der Netze NGO, die gemäß Stellungnahme vom 07.11.2017 mittels Leitungsrecht von 0,5 m beidseits der Leitungssachse gesichert wird.

B.9.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 01.12.2017 eine Verpflichtung für eine insektenfreundliche Beleuchtung angeregt.

B.10. Örtliche Bauvorschriften

B.10.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Es wird weder eine Dachform noch Dachneigung festgesetzt, noch werden Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen.

Dachbegrünungen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.10.3 Dachaufbauten und Zwerrhbauten

Dachaufbauten und Zwerrhbauten sind grundsätzlich zulässig.

B.10.4 Einfriedungen

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

B.10.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.10.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.11. Verkehr

B.11.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die direkt angrenzende K 2620.

B.11.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des einzeiligen Baustreifens ist nicht notwendig.

B.11.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Auswirkungen auf bzw. Änderungen für den öffentlichen Personennahverkehr sind nicht zu erwarten bzw. notwendig.

B.12. Technische Infrastruktur

B.12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen.

B.12.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die örtlichen Entsorgungsleitungen.

B.12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Obersontheim, im Dezember 2017

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Haller Straße**“ 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.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

Hinweis: Es wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Somit richtet sich die Beurteilung gemäß § 34 BauGB an der näheren Umgebung. Damit sind die geplanten Wohngebäude und der geplante PferdSTALL zulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaubare Grundflächen (GRZ), Geschossflächen (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb. Bei zweigeschossiger Bauweise muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss angeordnet werden.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m bezogen auf das gewachsene Gelände festgesetzt.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) soll mindestens 366,70 m ü NN betragen. Gleichzeitig darf sie nicht mehr als 0,75 m über dem gewachsenen Gelände liegen.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Nicht jedoch außerhalb der neuen Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE) innerhalb des 15,0 m Abstandes zur K 2620.

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

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Nicht jedoch außerhalb der neuen Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE) innerhalb des 15,0 m Abstandes zur K 2620.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen und außerhalb der neuen Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE) innerhalb des 15,0 m Abstandes zur K 2620.

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

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte zulässig.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

P.9 Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zulässig ist ein Regenrückhaltebecken (bereits vorhanden).

P.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche wie auch private Grünflächen gemäß Planeintrag festgesetzt. Es sind hier keinerlei bauliche Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig.

Die Zufahrt zum bestehenden Regenrückhaltebecken ist jedoch zulässig.

P.11 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.
Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Beleuchtung

Die Beleuchtung ist so abzustimmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Haller Straße**“ 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.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Hinweis: Es wird keine Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung festgesetzt.

O.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.5 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

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 zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von Außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

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 Fahrzeurückhaltesysteme“ (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	23.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	26.10.2017
Auslegungsbeschluss	am	23.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	26.10.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 03.11. bis	04.12.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	13.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	21.12.2017

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

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

Obersontheim,
den 23.10.2017

Obersontheim,
den 14.12.2017

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 13.12.2017