

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „HENDELGASSE“ IN ENGELHOFEN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Übergeordnete Planungen	7
2.1 Regionalplan	7
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Landschaftsplan	7
2.3.1 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
3. Schutzvorschriften 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	10
3.8 Altlasten	10
4. Eingriffsreglung	11
4.1 Bestand	11
4.2 Prognose	11
4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	12
4.4 Maßnahmenkonzeption	12
4.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
4.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	13
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6. Örtliche Bauvorschriften	13
7. Technische Infrastruktur	13
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG	14
A Hinweise und Empfehlungen	16
VERFAHRENSVERMERKE	19
ANHANG	
Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:500	6
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Ändeurng", 1:10.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:500	8

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzungen 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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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 § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen. Ein Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss durchgeführt werden.

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

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Engelhofen ist ein südwestlich gelegener Ortsteil von Obersontheim, welcher besonders durch seine dörfliche Struktur mit vereinzelt Gewerbebetrieben geprägt ist. Am südwestlichen Rand des Teilortes ist eine Metallbaufirma ansässig. Der Inhaber dieser Firma möchte nun auf seinem Grundstück ein Wohnhaus errichten. Da sich diese Fläche jedoch derzeit zum Teil im Außenbereich befindet muss für diesen Bereich eine baurechtliche Basis geschaffen werden. Dies könnte in Form eines Bebauungsplanes geschehen, allerdings ist es das Bestreben der Gemeinde, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das 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. In den Innenbereich soll damit ein Teilbereich des Flurstückes 359/1 einbezogen werden.

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

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte des Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich nicht dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zum Teil als Dorfgebiet dargestellt.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt aus dem Jahr 2004 und wurde von der Arbeitsgruppe „Wahl, Landau, Geiger“ erstellt.

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung, jedoch außerhalb der (damals) überbauten Bereiche. Weitere relevante Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

2.3.1 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

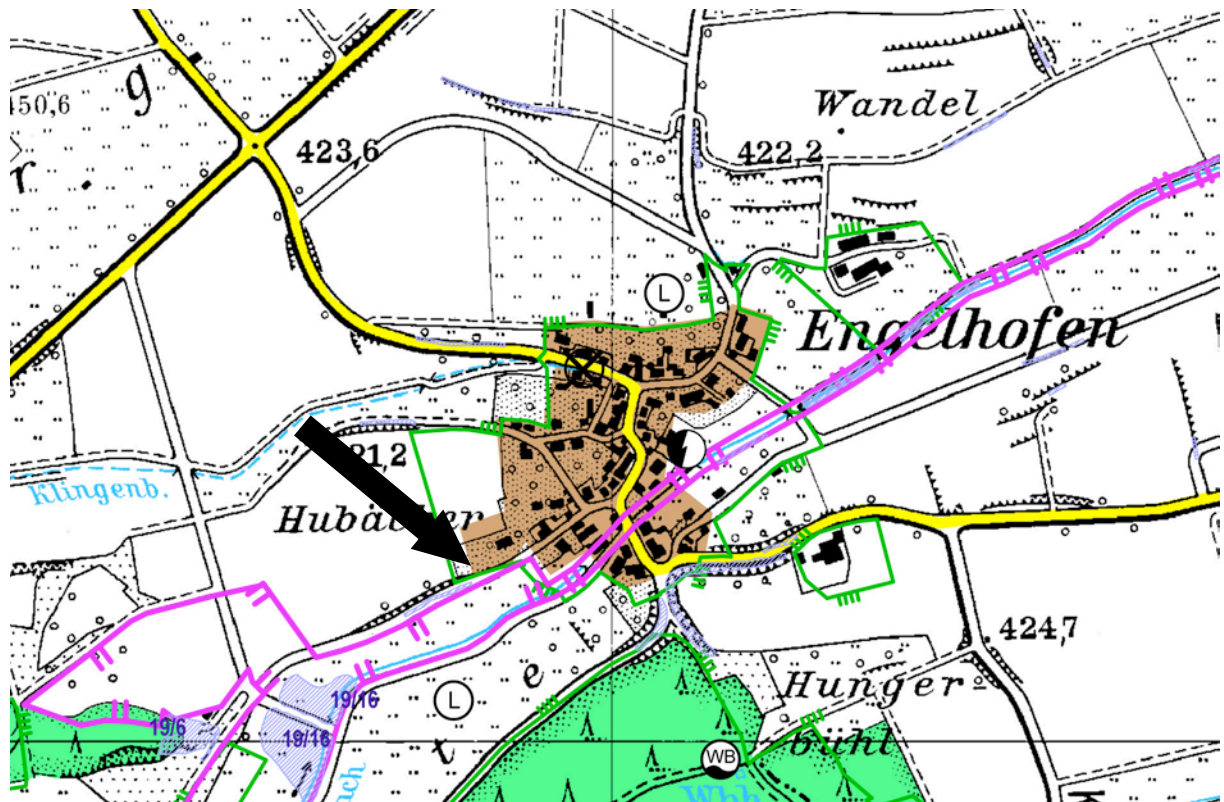


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

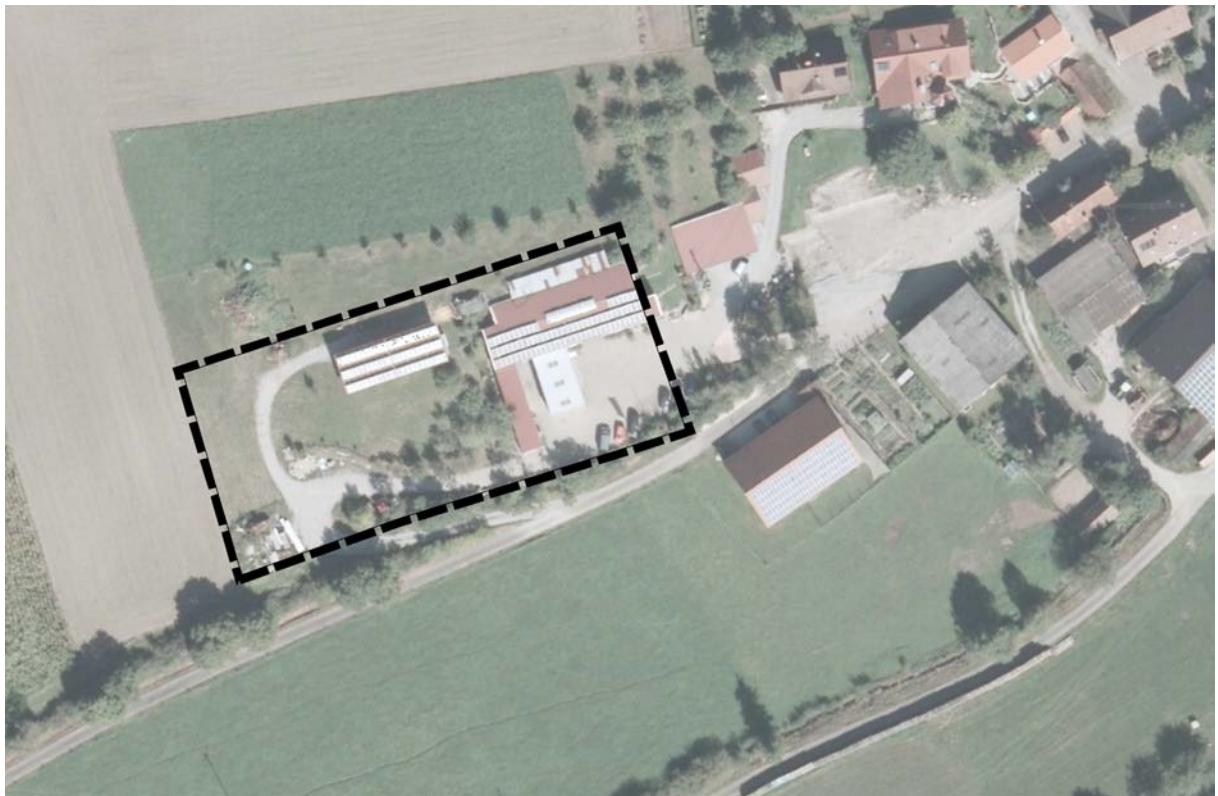


Bild 3: Luftbild, 1:500

3. **Schutzvorschriften und Restriktionen**

3.1 **Schutzgebiete**

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Etwa 15 Meter südlich des Geltungsbereiches beginnt das FFH-Gebiet „Oberes Bühlertal“ (Nr. 7025341), das jedoch nicht von der Planung berührt wird.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Direkt angrenzend beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ (Nr. 1.27.088), welches jedoch nicht von der Planung berührt wird.

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**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Wenige Meter außerhalb des Geltungsbereichs auf der Böschung entlang des Feldweges beginnt das Biotop „Feldhecke I westl. Engelhofen“ (Nr. 169251270143), welches durch die vorliegende Planung jedoch nicht tangiert wird.

3.3 **Artenschutz**

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Der Geltungs- bzw. Ergänzungsbereich befindet sich im Südwesten von Engelhofen. Neben einem Schuppen kommen geschotterte Wege und Parkplatzflächen vor. Einige Bereiche werden als Lagerfläche für Steine, Werkstücke und Bauteile, Maschinen und Container genutzt. Je nach Nutzungsintensität der Lagerfläche sind einige Bereiche bereits von Vegetation überwuchert. Des Weiteren kommen Wiesenflächen vor, die teilweise als Parkplatz genutzt werden. Auf diesen Wiesen stehen zudem einige, meist noch recht junge Bäume.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen sowie der intensiven Nutzung der Fläche kann ein Vorkommen von streng geschützten Tieren und Pflanzen ausgeschlossen werden. Die recht häufige Nutzung und Umnutzung der Flächen ist mit Störungen verbunden, so dass sich kein Lebensraum für seltene Arten bietet. Die Bäume sind größtenteils noch recht jung, so dass sich keine Höhlen ausbilden konnten. Auch in den vereinzelt älteren Bäumen konnten keine Höhlungen vorgefunden werden. Nester wurden ebenfalls keine entdeckt. Mit einer Störung von potenziell in den angrenzenden Flächen brütenden Offenlandarten (Feldlerche) durch (weitere) Kulissenbildung wird ebenfalls nicht gerechnet. Durch das süd- bzw. südwestlich angrenzende Feldgehölz, eine in diesem Bereich verlaufende Freileitung sowie den innerhalb der Ergänzungsfläche vorkommenden Schuppen und die nördlich angrenzenden Bäume ist eine Kulissenwirkung bereits jetzt gegeben.

Um das Eintreten des Tötungsverbotessicher ausschließen zu können wird die Zeitspanne der Gehölzrodungen auf 1. 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

Im 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 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 Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. 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.

Ein Teil des Geltungsbereiches ist bereits dem Innenbereich zuzuordnen. Die Eingriffsregelung, die im folgenden Kapitel 4 abgearbeitet wird, bezieht sich demnach nur auf die im Westen des Geltungsbereiches liegende Ergänzungsfläche.

4.1 Bestand

Die Ergänzungsfläche bzw. der Weiler Engelhofen liegen in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und werden dem Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge zugeordnet. Der Untersuchungsraum befindet sich im Südwesten der Siedlung. In der Umgebung kommen neben der bestehenden Siedlung mit Infrastruktur hauptsächlich Wiesen und Ackerflächen vor. Im Südosten stockt eine Feldhecke. Geologisch liegt der Bereich auf Gipskeuper. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung. Das Landschaftsbild ist vor allem von Wiesen, aber auch von Ackerflächen geprägt. Diese werden durch Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze sowie durch Streuobstwiesen strukturiert. Im Hintergrund treten Waldflächen in Erscheinung. Das Landschaftsbild wird demnach als hoch bewertet. Die Ergänzungsfläche selbst ist bereits anthropogen überformt. Neben einem Schuppen kommen geschotterte Wege und Parkplatzflächen vor. Einige Bereiche werden als Lagerfläche für Steine unterschiedlichster Größe sowie für Werkstücke und Bauteile, Maschinen und Container genutzt. Je nach Nutzungsintensität der Lagerfläche sind einige Bereiche bereits von Vegetation überwuchert. Des Weiteren kommen Bereiche mit Ruderalvegetation sowie Fettwiesen vor. Diese werden teilweise ebenfalls als Parkplatz genutzt. Außerdem stehen einige, meist noch recht junge Bäume auf diesen Wiesen. Die offenen Bereiche können in geringem Maße Kaltluft produzieren. So halten sich klimabelastende und klimaentlastende Faktoren innerhalb des Geltungsbereiches die Waage. Eine Kaltluftleitbahn liegt innerhalb des Plangebietes nicht. In der Bodenfunktionskarte wird das Flurstück bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet, so dass keine Bodenfunktionswerte vorliegen. Es bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine öffentlichen Erholungseinrichtungen oder weiterführende Wege. Ebenso sind Kultur- und Sachgüter weder bekannt noch vorgefunden worden.

4.2 Prognose

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

Bei Durchführung der Planung ist von negativen Auswirkungen auf die Fläche der Ergänzungssatzung auszugehen. Durch eine Bebauung werden weitere Bodenflächen versiegelt und gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Bodenfunktionen können dann, zumindest auf den bisher noch unversiegelten Flächen, nicht mehr erfüllt werden. Weitere Bereiche können durch die Bebauung verdichtet werden. Die bebauten Flächen stehen der Grundwasserproduktion nicht mehr zur Verfügung und heizen sich bei Sonnenschein auf. Aufgrund der Lage am Ortsrand und den reichlich vorhandenen, unmittelbar angrenzenden offenen Flächen sowie den vorhandenen Vorbelastungen 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. Die nun bebaubaren Flächen liegen bereits im Bereich der anthropogenen Überformung. Zudem ist im Westen des Geltungsbereiches eine Eingrünung vorgesehen. Durch die geplante Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche werden Biotope in ihrem Wert gemindert. Aufgrund der geringen Fläche für mögliche Bauvorhaben sowie den teilweise bereits versiegelten und teilversiegelten Flächen 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 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Am südwestlichen Rand des Teilortes ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Metallbaufirma ansässig. Dessen Inhaber möchte nun auf seinem Grundstück ein Wohnhaus errichten. Damit wäre die nötige Präsenz in der Firma trotz familiärer Verpflichtungen möglich. Alle weiteren Flächen in der Umgebung sind naturschutzfachlich sowie städtebaulich nicht sinnvoll. Eine Alternative stellt sich demnach nicht.

4.4 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.

4.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen aus Nadelgehölz, wie z. B. Thuja sollen am Ortsrand ausgeschlossen werden.
- Die bestehenden Bäume sollten so weit möglich erhalten bleiben.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Als Ausgleich und Eingrünung ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches die Pflanzung von 5 Bäumen vorgesehen.

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

4.5 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 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches werden 5 Bäume als Pflanzgebot festgesetzt. Der Zeitraum zur Beseitigung von Gehölzen wird eingeschränkt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am nördlichen Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nichtheimische Eingrünungen wie z.B. Thujas ausgeschlossen. Stützmauern sind als Trockensteinmauern auszuführen.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende Infrastruktur grundlegend gesichert.

Obersontheim, im September 2015

Trittner
(Bürgermeister)

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg, jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Obersontheim am 17.03.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 22.09.2015, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung im Landratsamt Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 34 BauGB haben sich die Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzu-fügen. 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)

M: Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in der Zeit von 1.Oktober bis 28.Februar zulässig.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind gemäß Planeintrag 5 Bäume zu pflanzen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres umzusetzen.

Pflanzliste 1:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

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

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind generell unzulässig. Stützmauern sind als Trockensteinmauern auszuführen.

§ 5 Inkrafttreten

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 individuelle 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 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.

A.8 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.

Bei den Pflanzabständen zu Straßen müssen die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Diese ist geschwindigkeitsabhängig und beträgt für Bäume ohne Schutzeinrichtung bei

- 60 – 70 km/h: 4,5 m
- 80 – 100 km/h: 7,5 m

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	22.09.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	21.01.2016
Auslegungsbeschluss	am	22.09.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	21.01.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 29.01. bis	29.02.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	17.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	01.04.2016

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 22.09.2015

Obersontheim,
den 18.03.2016

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.09.2015