

**BEGRÜNDUNG
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HOFWIESEN, 1. ÄNDERUNG“
IN UNTERFISCHACH**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
UMWELTBERICHT	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Städtebauliche Konzeption	5
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
4. Übergeordnete Planungen	7
4.1 Regionalplanung	7
4.1.1 Regionalplan	7
4.2 Bauleitplanung	7
4.2.1 Flächennutzungsplan	7
4.2.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
5.1 Schutzgebiete	9
5.2 Biotopschutz	9
5.3 Artenschutz	9
5.4 Gewässerschutz	9
5.5 Denkmalschutz	10
5.6 Immissionsschutz	10
5.7 Landwirtschaft	10
5.8 Wald und Waldabstandsflächen	10
5.9 Altlasten	10
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8. Örtliche Bauvorschriften	11
9. Verkehr	11
10. Technische Infrastruktur	11
11. Bodenordnende Maßnahmen	11
TEXTTEIL	12
A Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B Örtliche Bauvorschriften	14
C Hinweise und Empfehlungen	16
ANHANG	
BEBAUUNGSPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1500	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	8
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	8

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 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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 § 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** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

2001 wurden für die Erstellung des Bebauungsplans „Hofwiesen“ zwei geologische Gutachten erstellt. In diesen Gutachten wurde auf die schlechten Untergrundverhältnisse hinsichtlich der Tragfähigkeit und dem hohen Wasserstand hingewiesen. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes handelt es sich um Schwemmland.

Da eine Tiefengründung für Bauherren finanziell unattraktiv ist, beschloss der Gemeinderat, den Bebauungsplan zu ändern und auf dem betroffenen Teil eine private Grünfläche festzusetzen.

Eine weitere chemi.-physikalische Untersuchung 2014 hat ergeben, dass das Bodenmaterial unbelastet ist und somit wiederverwertet werden könnte.

UMWELTBERICHT

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hofwiesen“ am 22.11.2001 wurde die rechtliche Grundlage für eine kleinflächige Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf im Ortsteil Unterfischach geschaffen.

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes wurden 2001 im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Hofwiesen“ zwei geologische Gutachten erstellt. Diese sagen aus, dass die Untergrundverhältnisse hinsichtlich der Tragfähigkeit als schlecht anzusehen sind. Die weichen Schichten (Schwemmland) mit einem zum Teil hohen organischen Anteil von Wurzelstöcken erlauben keine Einzel- oder Streifenfundamente. Nur mit Tiefengründung sei eine sichere Gründung möglich.

Im Verlaufe der Jahre hat sich nun herausgestellt, dass dieser südliche Teil nicht bebaubar oder nur mit einem hohen Aufwand bebaubar ist. Aus diesem Grund wird dieser Teil als private Grünfläche festgesetzt. Drei Bauplätze entfallen somit.

Im Zuge dieser notwendigen Änderung soll zudem der besseren Ausnutzung der noch vorhandenen Grundstücke Rechnung getragen werden. Dies wird mit einer Erhöhung der Außenwandhöhen erreicht. Die Firsthöhe und das Erscheinungsbild eines knapp zweigeschossigen Gebäudes werden beibehalten.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsgebietes nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nur sehr geringfügig vergrößert, um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung gewährleisten zu können. Die Bauplätze im südlichen Bereich werden aus Gründen der Unbebaubarkeit aufgehoben und dienen zukünftig den Grundstücken oberhalb als private Grünflächen. Durch diese Änderung kann der Nord-Süd-Teil der Erschließungsstraße weggelassen und durch einen Wendehammer ersetzt werden. Die Bauplatzgrößen und damit auch die Art der Bebauung bleiben vorwiegend bestehen.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5,6 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	5,6 ha	100,0 %
- überbaubare Flächen	2,5 ha	45 %
- nicht überbaubare Flächen	0,7 ha	12 %
- private Grünflächen	2,0 ha	36 %
• Verkehrsflächen	0,4 ha	7 %

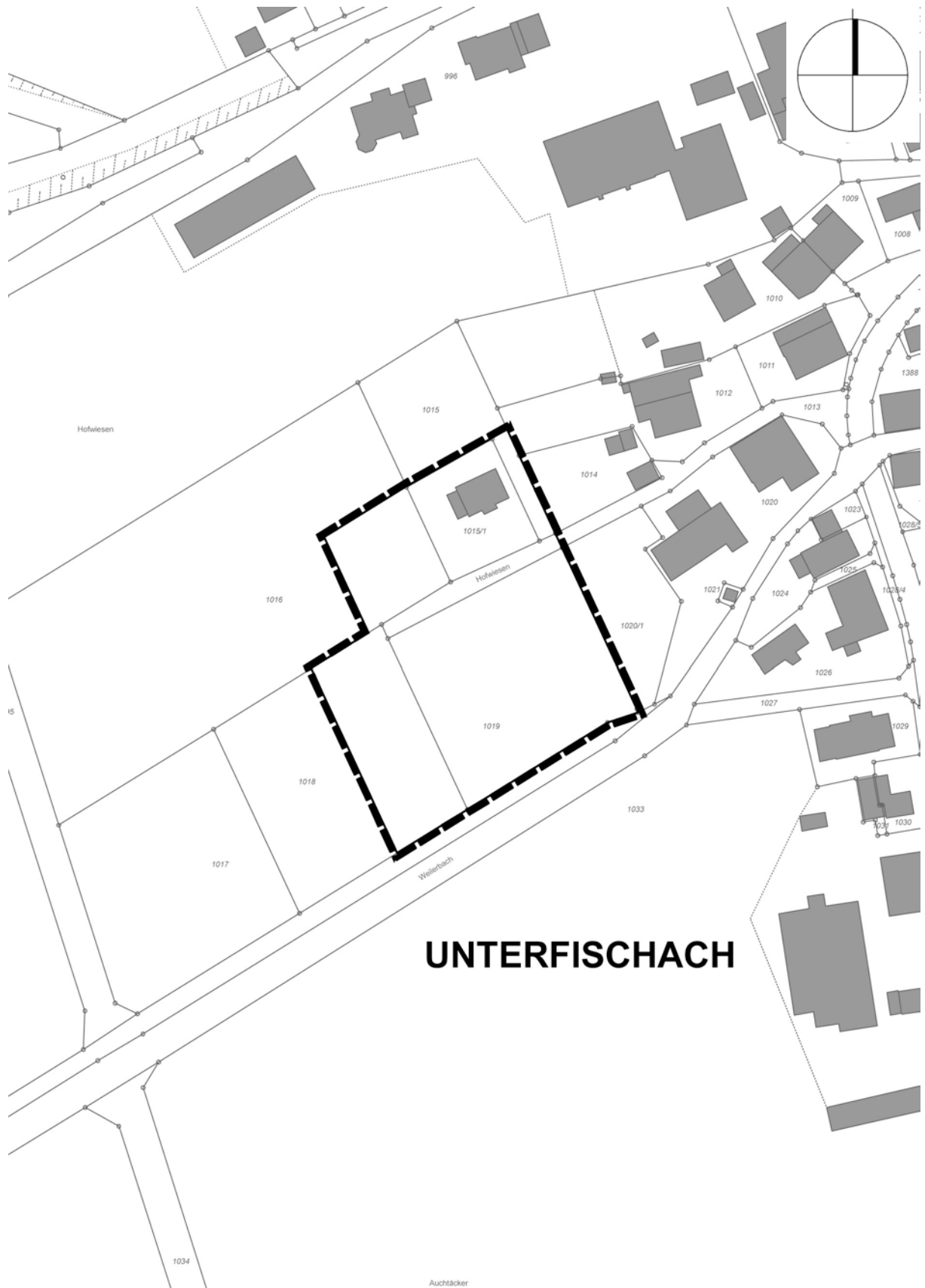


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1500

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

4.1.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden durch die Planung nicht tangiert. Die Änderung hat keine raumordnerischen Auswirkungen.

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Gemeindeentwicklung und damit auf den Flächennutzungsplan.

4.2.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

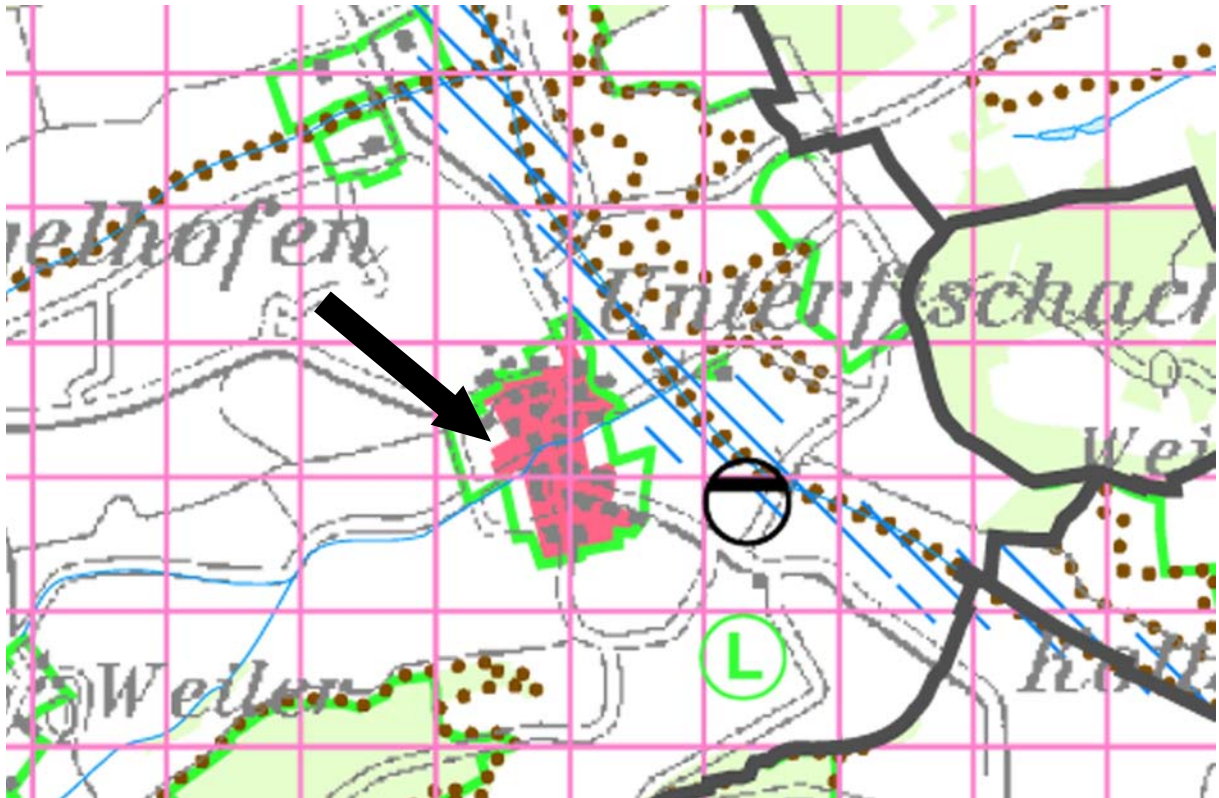


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

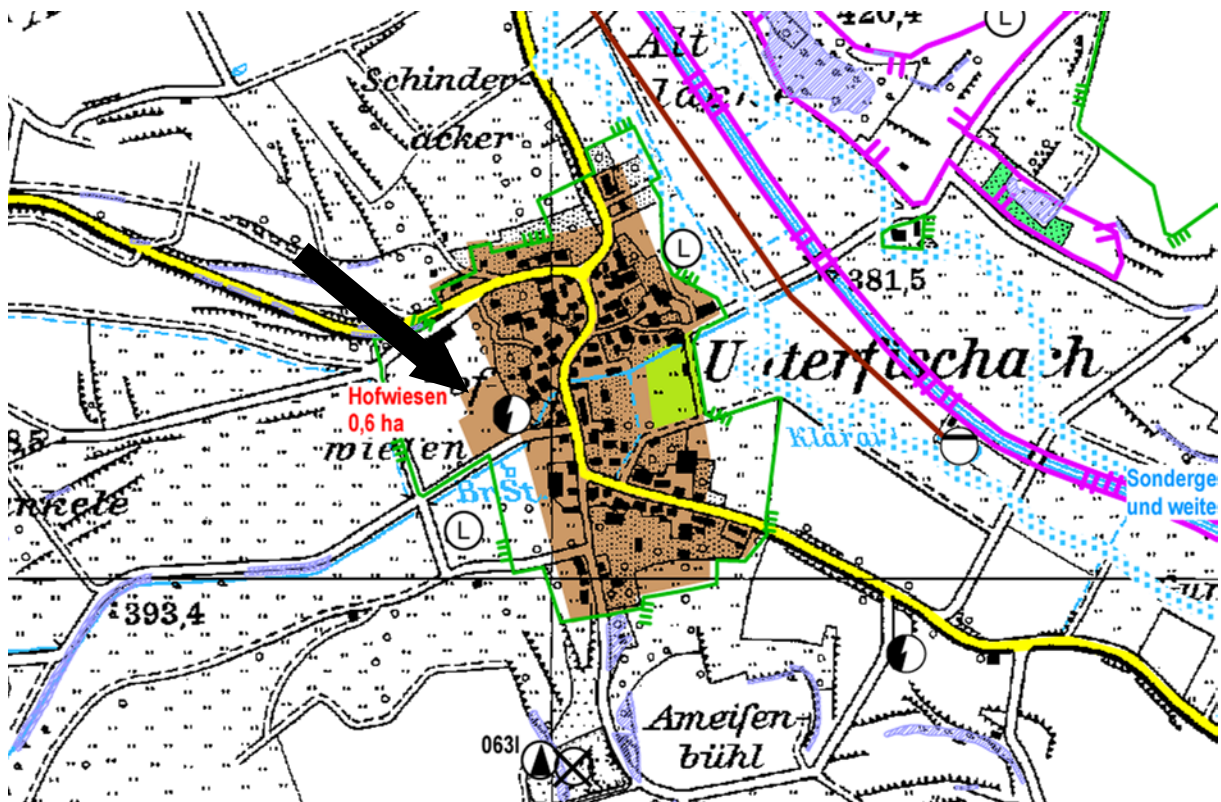


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

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 nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb des Geltungsbereiches beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ (Schutzgebietsnr. 1.27.088), welches den gesamten Siedlungsbereich von Unterfischach umschließt.

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.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Weder liegt der Geltungsbereich innerhalb des Naturparks noch wird der Naturpark von der Planung berührt.

5.2 Biotopschutz

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

5.3 Artenschutz

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Artenschutz.

5.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

Im Südosten des Planungsgebietes liegt ein kleiner Teil der bebaubaren Fläche im HQ100 gemäß der Hochwassergefahrenkarte vom Juni 2014.

Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, werden die wasserschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bauantrages auf dem betroffenen Grundstück mittels eines wasserschutzrechtlichen Antrages geregelt. Die verlangten Maßnahmen nach § 78 Abs. 3 WHG sind zu berücksichtigen.

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

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist mit keinen weitergehenden Immissionen zu rechnen.

5.7 Landwirtschaft

Die sehr geringfügig neu hinzukommenden Flächen sowie die bestehenden Flächen des BP „Hofwiesen“ liegen teilweise innerhalb der Vorrangflur II.

5.8 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.9 Altlasten

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

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird der Geltungsbereich gegenüber dem Bebauungsplan „Hofwiesen“ nur sehr geringfügig vergrößert. Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist daher durch die Änderung nicht zu erwarten. Der Grünflächen werden jedoch erheblich vergrößert.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, wird in der vorliegenden Änderung der Geltungsbereich sehr geringfügig erweitert und der südliche Teil wird als private Grünfläche festgesetzt. Zudem wird die Erschließungsstraße gekürzt und mit einem Wendehammer versehen.

Die nachfolgenden Planungsrechtlichen Festsetzungen werden zudem mit dem Hinweis zum betroffenen Grundstück im HQ100 ergänzt.

Zur besseren Ausnutzung der noch vorhandenen Grundstücke werden die Außenwandhöhen erhöht. Die Firsthöhe wird beibehalten.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert aus dem Bebauungsplan „Hofwiesen“ fort.

8. Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens werden keine örtlichen Bauvorschriften geändert. Sie gelten unverändert aus dem Bebauungsplan „Hofwiesen“ fort.

9. Verkehr

Der Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße nach Weiler entfällt. Das Planungsgebiet wird lediglich über die Stichstraße 1013 erschlossen und mit einem Wendehammer versehen.

10. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur bleibt gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Juli 2015

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Hofwiesen, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

(nicht festgesetzt)

Hinweis: Im Südosten des Planungsgebietes liegt ein kleiner Teil der bebaubaren Fläche im HQ100 gemäß der Hochwassergefahrenkarte vom Juni 2014. Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, werden die wasserschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bauantrages auf dem betroffenen Grundstück mittels eines wasserrechtlichen Antrages geregelt. Die verlangten Maßnahmen nach §78, Abs. 3 WHG sind zu berücksichtigen.

A.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.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist unzulässig.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeintrag auf 2/3 der Gebäudelänge folgende Maße nicht überschreiten:

bergseits 4,70 m
talseits 5,70 m

Die **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf max. 8,5 m nicht überschreiten.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

A.3 Bauweise

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

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

A.4 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist pro Einzelgebäude auf 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohnungen beschränkt.

A.5 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

A.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

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

Carports und Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als Grünflächen dargestellten Flächen zulässig.

A.7 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.7.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag sind Obstbäume als Hochstämme in landschaftstypischen Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Hinweis: Die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan „Hofwiesen“ übernommen.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung, Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Walmdächer sind nicht zulässig.

Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Die Dachneigung bei Nebengebäuden und freistehenden Garagen beträgt 25°- 48°.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Solaranlagen sind in der Dachhaut zulässig.

Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, Titanzinkbleche. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortsgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

B.3 Niederspannungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

B.5 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Auf den im Plan eingetragenen privaten Grünflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen Stützmauern u. ä. Böschungsbefestigungen, geschlossene Einfriedigungen im Sinne des Nachbarrechtes (z. B. Mauern, Bretterwände u. ä.) sowie streng geschnittene oder immergrüne Hecken unzulässig.

B.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnungen 1 Stellplatz herzustellen.

B.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterterrassen, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.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.

C.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.

C.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.

C.4 Baugrund/Geologie

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

C.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.

C.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.

C.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.

C.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. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Landesstraßen für Baumpflanzungen beträgt 6 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	25.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	04.06.2015
Auslegungsbeschluss		am	25.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	04.06.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.06.	bis	13.07.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	22.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	01.10.2015

AUFGESTELLT

Obersontheim,
den 23.05.2015

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 21.09.2015

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.07.2015