

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „MITTELFISCHACH-WEST“ IN MITTELFISCHACH



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel der Satzung</b>	<b>6</b>
<b>2. Übergeordnete Planungsebene</b>	<b>8</b>
2.1 Regionalplanung	8
2.1.1 Regionalplan	8
2.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
2.2 Kommunale Planungsebene	8
2.2.1 Flächennutzungsplan	8
2.2.2 Landschaftsplan	8
2.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>3. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>11</b>
3.1 Schutzgebiete	11
3.2 Biotopschutz	11
3.3 Artenschutz	11
3.4 Gewässerschutz	11
3.5 Denkmalschutz	12
3.6 Immissionsschutz	12
3.7 Landwirtschaft	12
3.8 Wald und Waldabstandsflächen	12
3.9 Altlasten	12
<b>4. Eingriffsregelung</b>	<b>13</b>
4.1 Bestand	13
4.2 Prognose	13
4.3 Maßnahmenkonzeption	14
4.4 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	14
4.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
4.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
4.5.1 Vermeidungsmaßnahmen	15
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
<b>6. Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>15</b>
<b>7. Verkehr</b>	<b>16</b>
<b>8. Technische Infrastruktur</b>	<b>16</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>17</b>
<b>A Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>18</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>21</b>
<b>ANHANG</b>	
Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2: Externe Kompensation	
<b>KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG</b>	

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:500	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:5.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	10

## 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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieser Satzung 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** zu durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss durchgeführt werden.

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Erfordernis und Ziel der Satzung**

Mittelfischach ist südwestlich des Hauptortes Obersontheim gelegen. Geprägt ist dieser Teilort durch seine ländlichen und dörflichen Strukturen. An der Landesstraße 1066 Richtung Gaildorf angrenzend möchte nun ein ansässiger Bauherr ein Wohnhaus errichten. Dieses schließt direkt an eine vorhandene Hofstelle an.

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 222 und ein Teil des bestehenden Straßengrundstückes einbezogen werden.

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

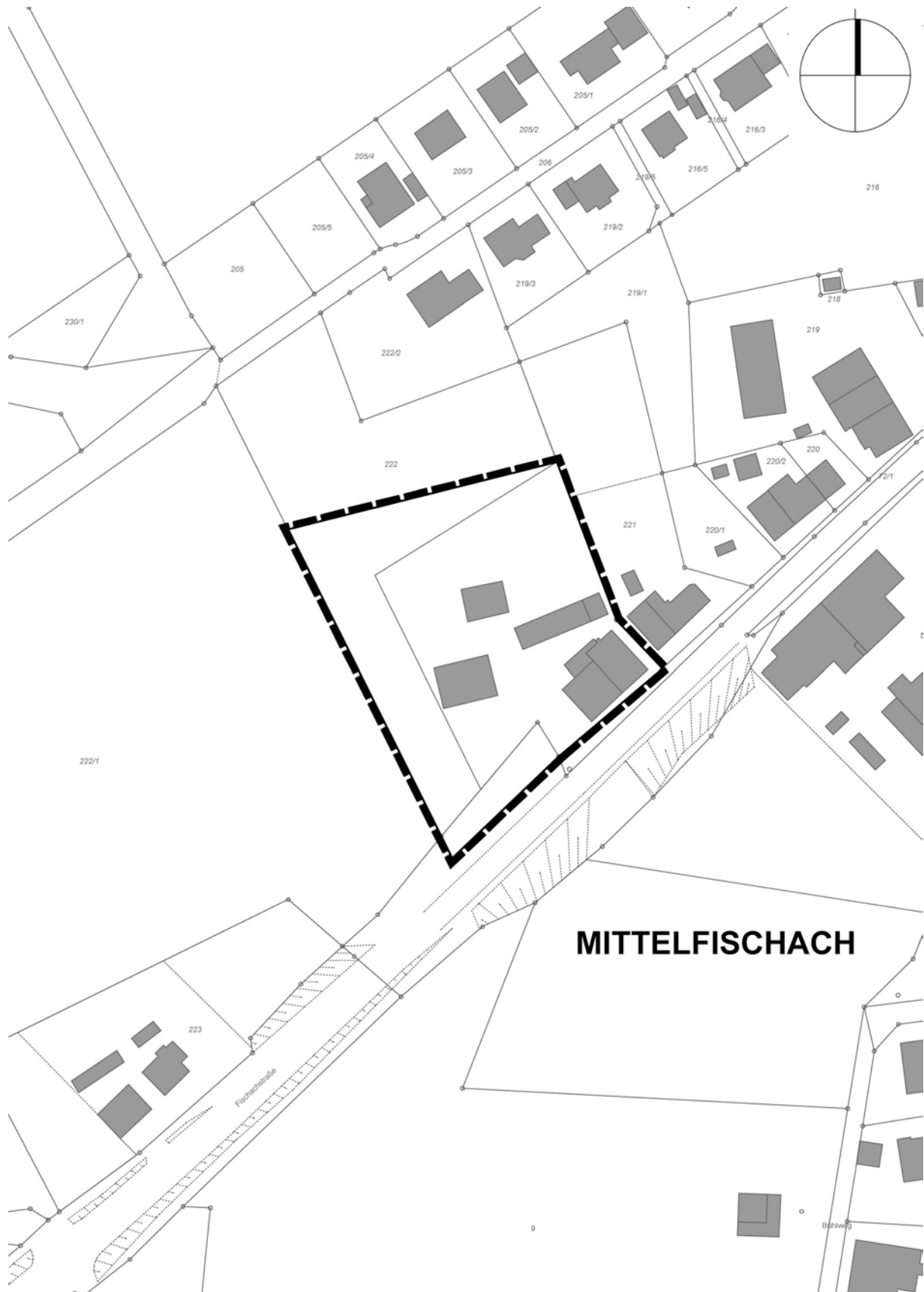
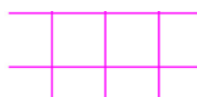


Bild 1: Geltungsbereich, 1:500

## 2. Übergeordnete Planungsebene

### 2.1 Regionalplanung

#### 2.1.1 Regionalplan



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt angrenzend an einem Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plan-satz 3.2.6.1. Das Ziel hierzu lautet:

*In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvo-raussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeut-samen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der land-schaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

#### **Beurteilung**

Das Vorbehaltsgebiet grenzt an den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung an. Jedoch wird dieses durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich nur um eine geringfügige Er-weiterung des bestehenden Innenbereichs handelt.

#### 2.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

## 2.2 Kommunale Planungsebene

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung zum Teil als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

### 2.2.2 Landschaftsplan

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

Die Planfläche ist dem Siedlungsbereich zugeordnet. Weitere Aussagen trifft der Land-schaftsplan für den vorliegenden Fall nicht.

### 2.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.



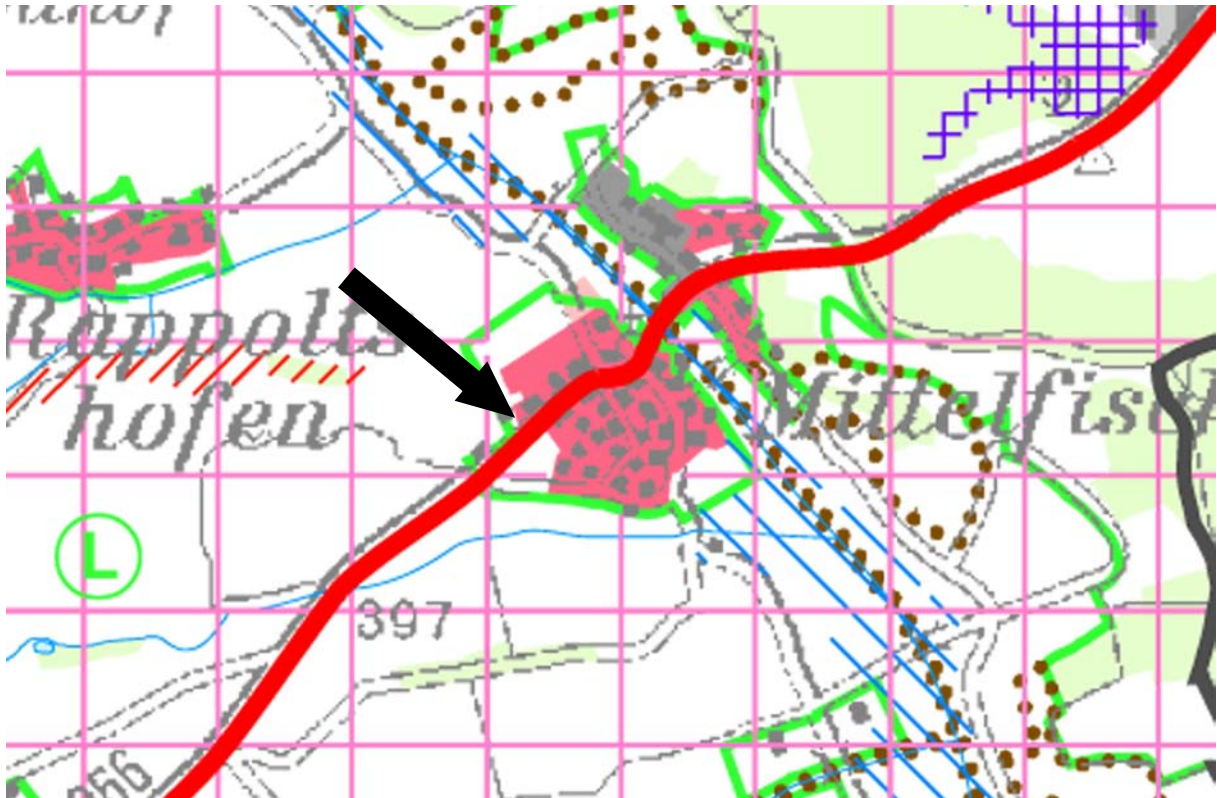


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

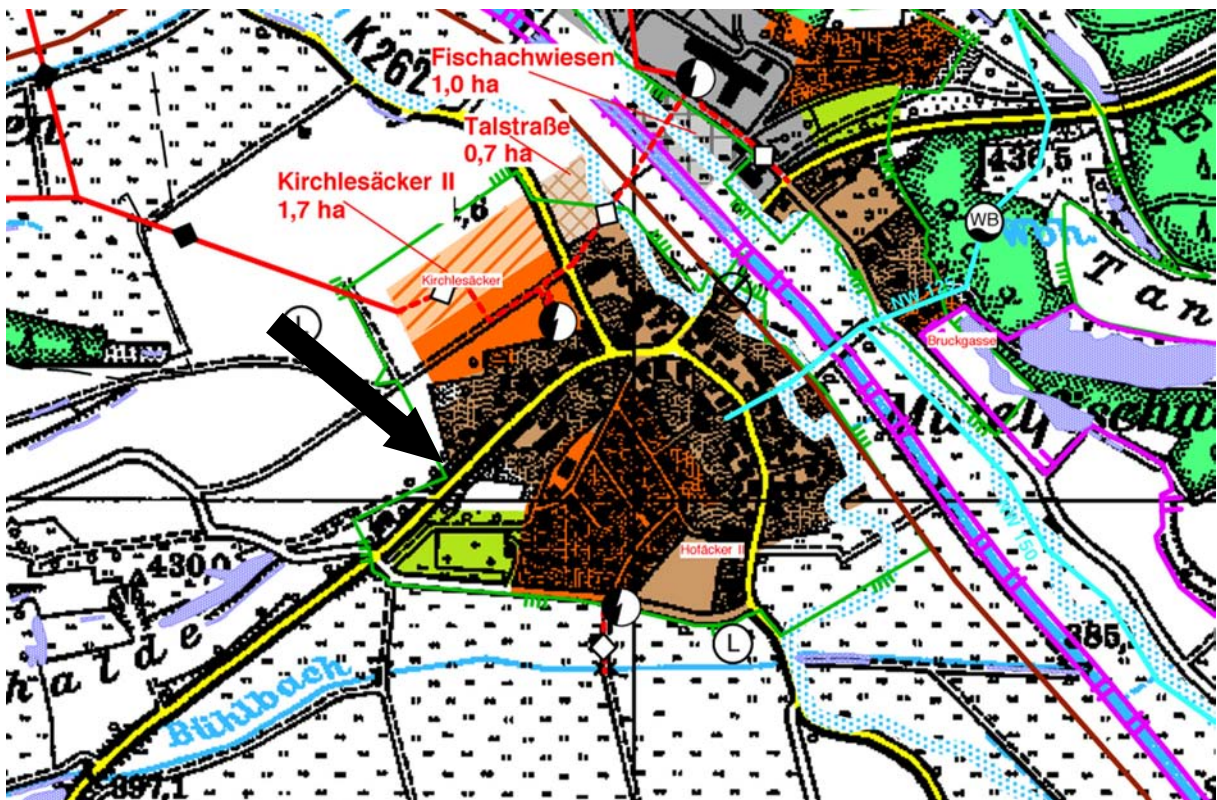


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



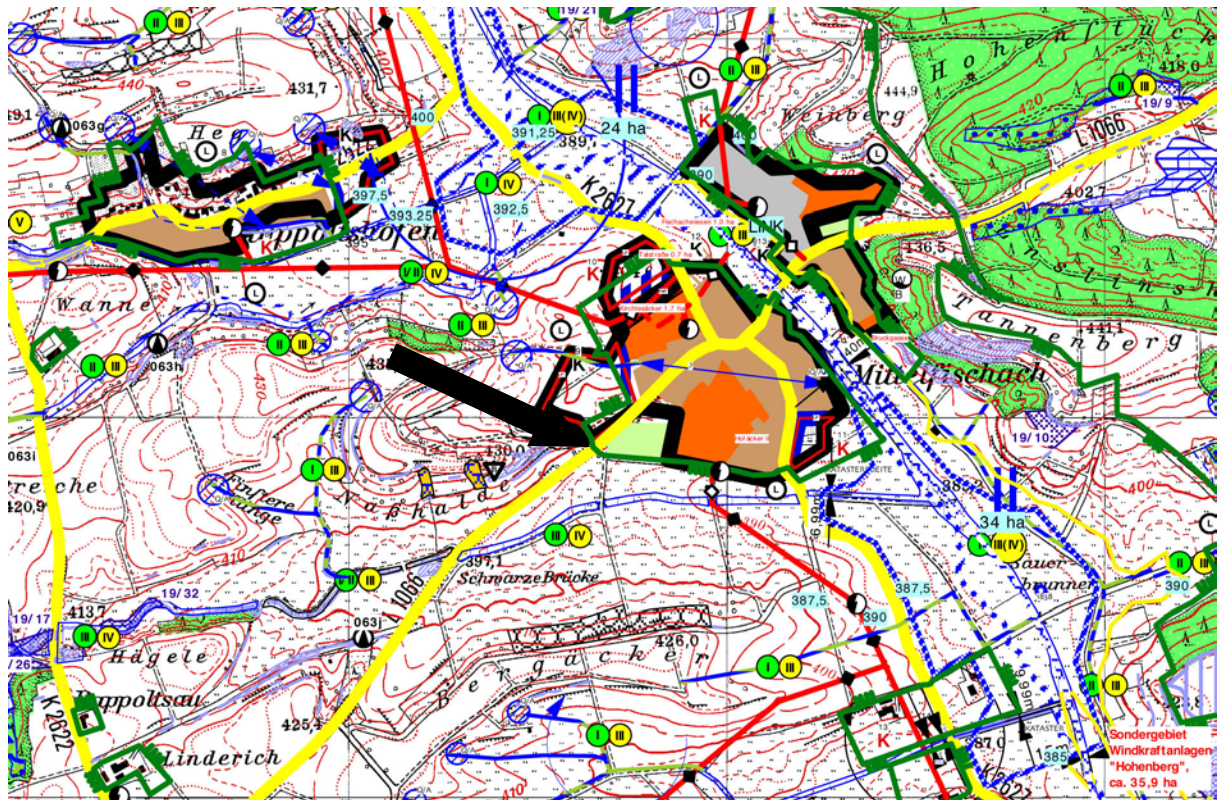


Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:5.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

### **3. Schutzvorschriften und Restriktionen**

#### **3.1 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. Angrenzend an den Geltungsbereich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ (Schutzgebiets-Nr. 1.27.088) an. Es wird durch die vorliegende Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

##### **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. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

#### **3.3 Artenschutz**

Die Ergänzungsfläche wird bislang vorwiegend als Garten genutzt. Des Weiteren kommt zur Straße hin eine Böschung vor, die von Gehölzen bewachsen ist. Höhlungen und Nester von Vögeln wurden in den vorhandenen Bäumen und Sträuchern keine entdeckt. Zumal potenziell mit häufigen und weit verbreiteten Arten zu rechnen wäre, die im Umkreis voraussichtlich günstige Lebensbedingungen vorfinden würden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Gebäuden und Gehölzen kann ein Vorkommen von Offenlandbrütern (Feldlerche) ebenfalls ausgeschlossen werden. Weitere Lebensräume für streng geschützte Arten finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot jedoch sicher ausschließen zu können, wird die Zeit von Gehölzrodungen auf 1. Oktober bis 28. Februar eingeschränkt.

Nicht im Untersuchungsgebiet lag die von Gehölzen bestandene Fläche im Nordosten der Satzung, da unklar ist, ob und wann hier eingegriffen wird. Im Zuge der Baugenehmigung ist deshalb zu prüfen, ob bewohnte Höhlen oder Nester in den Bäumen vorhanden sind und artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Ggf. werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nötig.

#### **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 Landwirtschaft**

Die Fläche liegt im Übergangsbereich zwischen den Stufen „Vorrangfläche II“, „Grenzfläche“, „Gebäude“ und „unbewertet“. Aufgrund der geringen Größe ist sie nicht eindeutig zuzuordnen. Da die Fläche jedoch bereits als Garten genutzt wird, ist jedoch nicht von einer Bedeutung für die Landwirtschaft auszugehen.

**3.8 Wald und Waldabstandsflächen**

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

**3.9 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 Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft 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.

Im Folgenden wird nur auf die Fläche der Ergänzungssatzung eingegangen, da im Klarstellungsbereich die Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

### 4.1 Bestand

Mittelfischach befindet sich in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land und kann dem Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge zugeordnet werden. Geologisch liegt Mittelfischach auf Gipskeuper und Unterkeuper. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung. Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich keine. Der Ergänzungsbereich wird derzeit als Garten genutzt und ist landschaftlich damit eher der Siedlung oder allenfalls dem Übergangsbereich zur freien Landschaft zuzuordnen. Er weist demnach eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild auf. Die Fläche spielt keine Rolle als Kalt- oder Frischluftleitbahn. Sie kann kleinklimatisch jedoch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Vorhandene Gehölze können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern. Die Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet, soweit die Flächen nicht schon bebaut oder versiegelt sind: natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: gering. Ein Standort für natürliche Vegetation sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden. Die Fläche wird in erster Linie dem Biototyp Garten zugeordnet. Ferner kommen auch eine Fettwiese sowie ein kleinerer Teil Feldhecke vor.

### 4.2 Prognose

Durch eine Bebauung und Versiegelung weiterer Bereiche gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelt Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden. Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von Niederschlägen in den Boden verhindert. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Sowohl die Schutzgüter Boden und Wasser als auch das nachfolgende Schutzgut Klima und Luft spielen sich in einem größeren räumlichen Zusammenhang ab. Die hier entstehenden Beeinträchtigungen können demnach nur als gering gewertet werden. Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung ab. Da angrenzend jedoch noch offene Flächen vorhanden sind, ist die dadurch entstehende Beeinträchtigung nur sehr gering. Der bebaute Bereich verschiebt sich nur marginal in Richtung der freien Landschaft. Mit der geplanten Eingrünung, die das bereits bestehende Wohnhaus miteinschließt, sind keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu

erwarten. Die vorhandenen Biotope werden durch die weitere Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotope ersetzt. Hier findet eine Beeinträchtigung statt.

### **4.3 Maßnahmenkonzeption**

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen von „Natura 2000“ und Artenschutz gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend und ggf. im Anhang „Externe Kompensation“ angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen von „Natura 2000“-Gebieten ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

### **4.4 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**

#### **4.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen aus Nadelgehölz, wie z. B. Thuja sollen am Ortsrand abgeschlossen werden.
- Der bestehende Gehölzbestand soll, soweit möglich, erhalten bleiben.

Nach Umsetzung der oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt eine erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

Da innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Ergänzungsbereiches jedoch keine Flächen hierfür zur Verfügung stehen, muss die Kompensation des Eingriffs außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang II „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Bei Umsetzung der internen sowie externen Maßnahmen werden die durch die Planung bzw. die durch die zulässigen Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

## 4.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

### 4.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzrodungen sind generell nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Sollte in den nordöstlichen Gehölzbestand eingegriffen werden, so ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen, ob bewohnte Höhlen oder Nester in den Bäumen vorhanden sind und artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Ggf. werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nötig.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Nicht überbaubare Fläche

Die nicht überbaubare Fläche stellt den vorgegebenen Mindestabstand zur Landesstraße dar. In diesen Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen, Stellplätze, Garagen, Carport, Werbeanlagen und Lagerflächen zulässig.

### Zu- und Ausfahrtsgebot

Die bisherige Zufahrt wird für verschiedene angrenzende Gebäude genutzt. Um eine eigenständige Erschließung zu ermöglichen, darf, in Rücksprache mit der zuständigen Straßenbehörde, eine zusätzliche Einfahrt angelegt werden.

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt von Gehölzrodungen gemacht.

## 6. Örtliche Bauvorschrift

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

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

## **7. Verkehr**

Der Geltungsbereich ist direkt an die Landesstraße 1066 gelegen. Somit ist der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet.

## **8. Technische Infrastruktur**

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

Obersontheim, im Mai 2016

Trittner  
(Bürgermeister)



## SATZUNGSTEXT

### KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „MITTELFISCHACH-WEST“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Obersontheim am 21.09.2016 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 11.05.2016, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung des Landratsamtes Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der gemäß § 1 festgesetzten Abgrenzung wird durch §§ 3 und 4 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

#### § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

**Zu- und Ausfahrtsverbot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Zu- und Ausfahrtsverbot ist nur eine zusätzliche Einfahrt zulässig. Die Einfahrt muss innerhalb der OD/E liegen. Die hierfür erforderlichen Stützbauwerke an der angrenzenden Böschung müssen durch eine Fachfirma hergestellt werden.

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

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

#### § 4 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO wird für den Ergänzungsbereich folgende örtliche Bauvorschrift zusammen mit der Satzung festgesetzt:

**Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1. Nr. 3 LBO)

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind generell unzulässig.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

#### § 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. 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	11.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	14.07.2016
Auslegungsbeschluss	am	11.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	14.07.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 22.07. bis	22.08.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	21.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	06.10.2016

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung 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 11.05.2016

Obersontheim,  
den .....

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)