

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**„GEWERBEGEBIET STOCKÄCKER II, 2. ÄNDERUNG“**  
**IN OBERSONTHEIM**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
3. Übergeordnete Planungen	7
4. Schutzvorschriften und Restriktionen	7
4.1 Schutzgebiete	7
4.2 Biotopschutz	8
4.3 Artenschutz	8
4.4 Gewässerschutz	9
4.5 Denkmalschutz	9
4.6 Immissionsschutz	9
4.7 Wald und Waldabstandsflächen	9
4.8 Altlasten	9
5. Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7. Örtliche Bauvorschriften	11
8. Verkehr	11
9. Technische Infrastruktur	12
9.1 Wasserversorgung	12
9.2 Abwasserbeseitigung	12
9.3 Stromversorgung	12
10. Bodenordnende Maßnahmen	12
<b>TEXTTEIL</b>	<b>13</b>
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>
<b>C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b>	<b>18</b>

**ANLAGE:**

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gekoplan M.Hofmann, Stand 31.08.2020**

## 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 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002
- 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 § 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.

## **BEGRÜNDUNG**

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

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Obersontheim verlief in den letzten Jahren schwerpunktmäßig im Südwesten des Hauptortes an der Kreuzung der beiden Landesstraßen 1060 und 1066. Hier entstanden mit dem Baugebiet Häcker umfangreiche gewerbliche Flächen in mehreren Bauabschnitten. Zusätzlich wurde mit dem Baugebiet „Oberes Bühlertal“ ein regional bedeutsamer Gewerbeschwerpunkt entwickelt. Dieser wird in interkommunaler Zusammenarbeit gemeinsam mit den Gemeinden Bühlertann und Bühlerzell vermarktet.

Aufgrund der anhaltend günstigen gewerblichen Entwicklung in Obersontheim hatte der Gemeinderat im Jahre 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stockäcker II“ beschlossen. Damit sollten einerseits neue Flächen nördlich des gemeinsamen Gewerbegebietes erschlossen werden, andererseits die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ befindlichen, jedoch nur Obersontheim zustehenden Flächen, miteinbezogen werden.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine mögliche Südumfahrung von Obersontheim geschaffen werden. Dies bedeutet, dass die Straßentrasse und die zukünftige Verkehrsführung im Nordosten des Plangebietes an die Planung der Südumfahrung angepasst und die Fortführung der Verkehrsachse nach Osten ermöglicht wird.

Des Weiteren sind aufgrund der tatsächlichen gewerblichen Nachfrage Änderungen der Grundstückstiefe im Osten und der Verkehrsführung im Südosten des Plangebietes erforderlich. Der ursprüngliche geplante Wendekreis kann zugunsten einer Gewerbebaufläche entfallen.

Die im Wasserrechtsverfahren aus dem Jahre 2011 / 2012 enthaltenen Regenrückhaltebecken und -anlagen werden nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplanes eingetragen.

Die textlichen Festsetzungen bleiben weitgehend unverändert erhalten, so dass die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Stockäcker II, 1. Änderung“ mit Ausnahme der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im nördlichen Teil des Plangebietes gleichlautend übernommen werden. Insbesondere wird auch an der Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet festgehalten, da die Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden lediglich Flächen überplant, die sich innerhalb eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Die Bebauungsplanänderung kann daher 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 wäre zwar innerhalb des Änderungsbereiches rein rechnerisch überschritten, jedoch muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich von der Änderung betroffenen Bauflächen das Erschließungssystem betreffen. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange werden dennoch qualitativ in der vorliegenden Begründung angesprochen.

## 2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 12,41 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	7,87 ha	63,4 %
- überbaubare Flächen	7,09 ha	57,1 %
- private Grünflächen	0,78 ha	6,3 %
• Öffentliche Grünflächen	2,53 ha	20,4 %
• Verkehrsflächen	1,15 ha	9,3 %
• Wasserflächen und Flächen zur Regenwasserrückhaltung	0,66 ha	5,3 %
• Landwirtschaft	0,20 ha	1,6 %

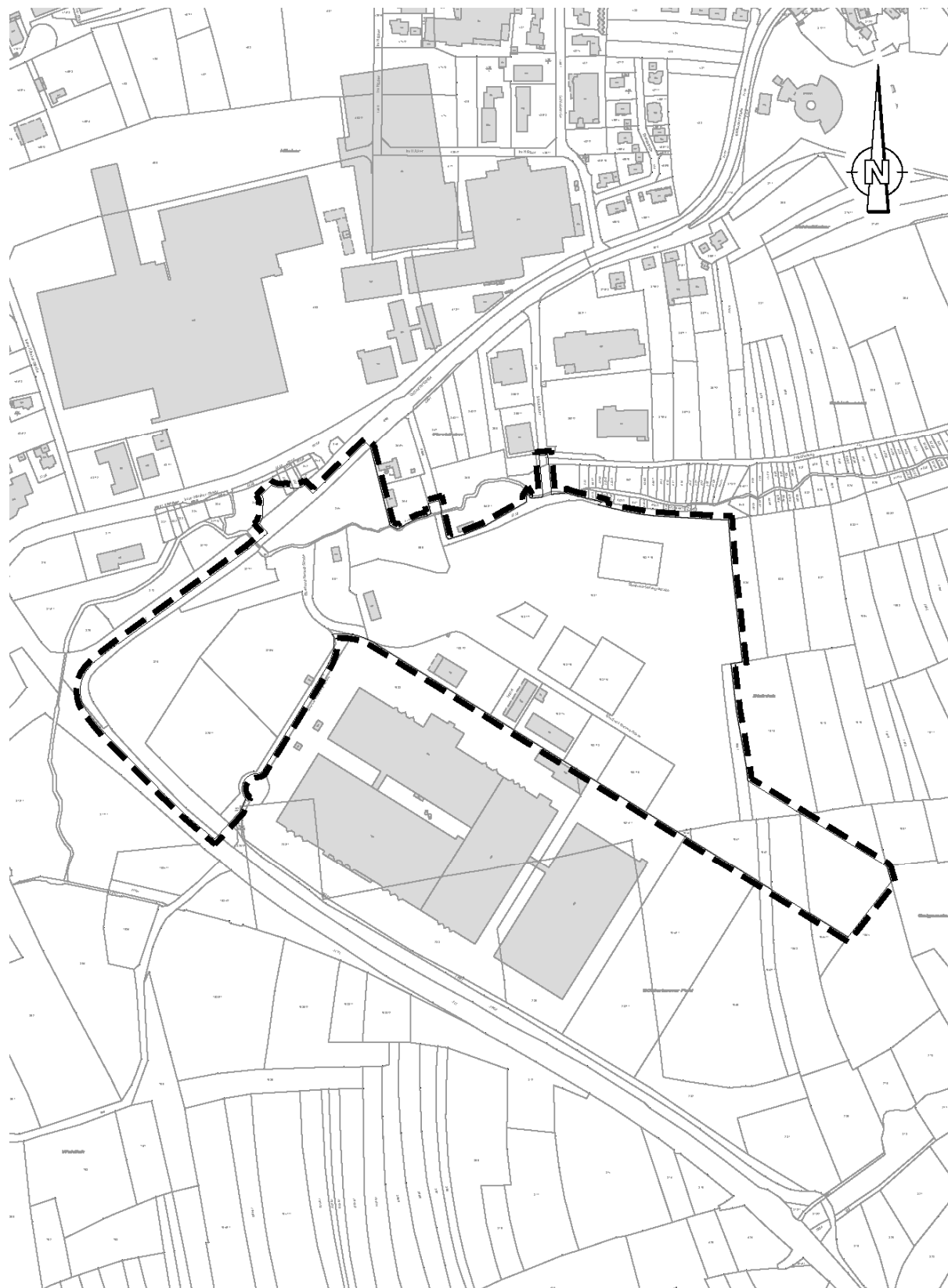
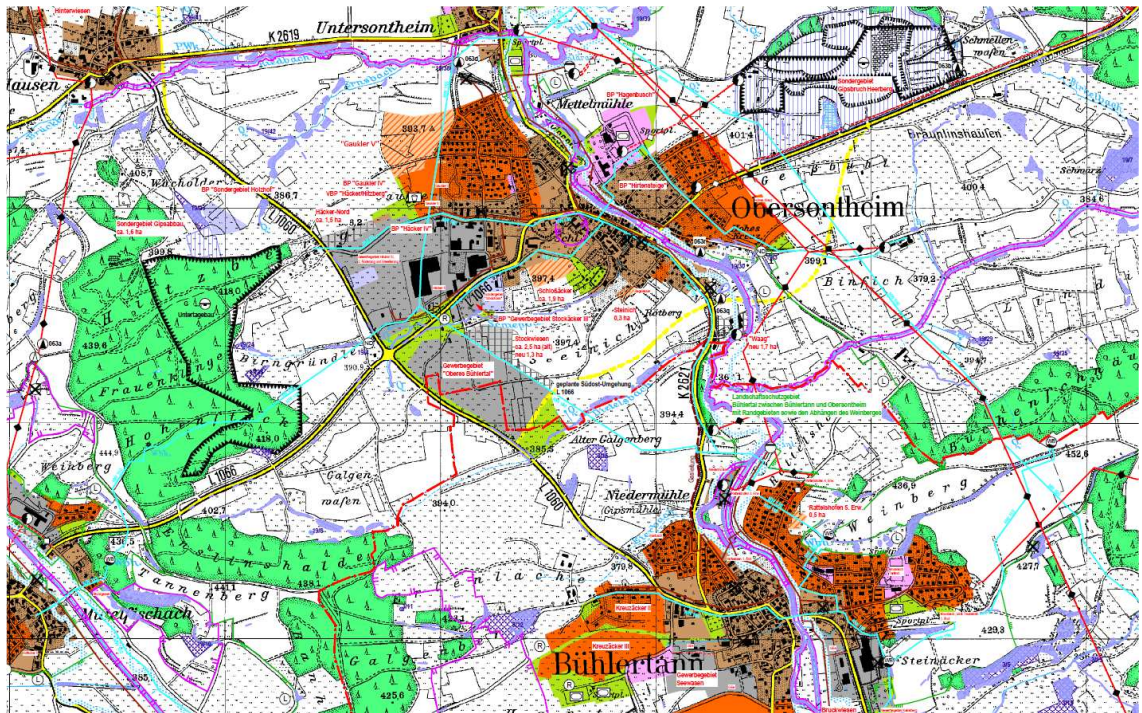


Bild 1: Geltungsbereich o.M.

### 3. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als bestehende bzw. geplante Gewerbefläche verzeichnet.

Der Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ erlangte am 16.02.2012 Wirksamkeit. Darin ist das Plangebiet vollständig als bestehende gewerbliche Baufläche unter den Bezeichnungen „Oberes Bühlertal“ und „Stockwiesen“ enthalten.



Auszug aus Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“, inkraft getreten am 16.02.2012

### 4. Schutzvorschriften und Restriktionen

#### 4.1 Schutzgebiete

##### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Innerhalb der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplangebiets auf den Flurstücken 1031, 1020 wurden FFH-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6510) kartiert (Stand 13.05.2015, LUBW). Auf konkrete Nachfrage zu den v.g. FFH-Gebieten teilt das Landratsamt mit E-Mail vom 06.09.2019 folgendes mit: „Bezüglich des Bebauungsplanes „Stockäcker II, 2. Änderung“ hält die untere Naturschutzbehörde an der Stellungnahme vom 08.07.2019 fest: Es bestehen keine Bedenken. Der Bebauungsplan „Stockäcker II“ ist seit 2011 rechtskräftig. Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem des Bebauungsplans „Stockäcker II“. Es werden mit der 2. Änderung lediglich Flächen überplant, welche sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden. Die angesprochenen Mähwiesen befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stockäcker II“ bzw. „Stockäcker II, 1. Änderung“ und wurden im Jahre 2015 erstmals kartiert. Im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne wird in der Regel nicht kartiert. Unserer Einschätzung nach handelt es sich somit um einen Kartierfehler.“

Vogelschutzgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **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.

#### **Überschwemmungsgebiet**

Die Abgrenzung des rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes ist im Planteil des Bebauungsplanes eingetragen. Die Baugrenzen berücksichtigen das Überschwemmungsgebiet und die Baugrenzen angepasst.

#### **Biotopverbund**

Die Bebauungsplanfläche liegt jedoch innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). In Zusammenhang mit den Biotopverbundflächen wird auf die Stellungnahmen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schwäbisch Hall hingewiesen, die keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorbringt. Zudem wird darauf verwiesen, dass es sich um die Änderung eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Die Grundzüge dieses Rechtsplanes wurden durch die vorliegende 2.Änderung nicht verändert. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Biotopverbundflächen durch die vorliegende Planung angemessen berücksichtigt werden.

## **4.2 Biotopschutz**

Folgende nach § 32 NatSchG BW besonders geschützte Biotope liegen im Wirkungsbereich der Planung:

- Nr. 169251270242 „Naturnahe Abschnitte des Schießbachs SW Obersontheim“ geschützt als Auwälder, Röhrichte und Großseggen-Riede, Quellbereiche, Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation sowie als Feldhecken und Feldgehölze
- Nr. 169251270215 „Tümpel am SW-Rand von Obersontheim“ geschützt als Röhrichte und Großseggen-Riede, Natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation
- Nr. 169251270214 „Großseggen-Ried am SW-Rand von Obersontheim“ geschützt als Sümpfe, Röhrichte und Großseggen-Riede

Mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die o.g. Biotope gegenüber dem Rechtsplan nicht nachteilig beeinträchtigt.

## **4.3 Artenschutz**

Aufgrund der Anregungen der Fachbehörden, die im Zuge der Anhörung vorgebracht wurden, hat das Büro Gekoplan im Auftrag der Gemeinde Obersontheim eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Plangebiet durchgeführt und das Ergebnis mit Datum vom 31.08.2020 vorgelegt. Zusammenfassend kommt der Fachgutachter zu folgendem Fazit: „...Bei der Untersuchung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings konnte kein



Vorkommen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Als Brutvogel des Offenlandes wurde die Feldlerche mit drei Revieren innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. ...Um einen Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind somit vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen, wie die Anlage von Lerchenfenstern oder die Anlage von Buntbrachen werden vorgeschlagen....Nur bei Umsetzung der Vermeidungs- und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird mit der Bebauung des Plangebietes nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen.“

Die Gemeinde Obersontheim hat bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Stockäcker II“ im Jahr 2011 zehn Lerchenfenster geschaffen und eine diesbezügliche öffentlich-rechtlich Vereinbarung abgeschlossen (siehe hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan Stockäcker II, Ziffer 8.2, Inkraftgetreten am 27.10.2011). Da das Plangebiet im aktuellen Verfahren „Stockäcker II, 2.Änderung“ sich nicht wesentlich vom damaligen Plangebiet „Stockäcker II“ unterscheidet, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich. Eine diesbezügliche Abstimmung fand zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, dem Büro Gekoplan und der Gemeinde Obersontheim statt.

#### **4.4 Gewässerschutz**

##### **Wasserschutzgebiete**

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

##### **Überschwemmungsgebiete**

Die Abgrenzung des rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes ist im Planteil des Bebauungsplanes eingetragen.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Die teilweise innerhalb des Plangebietes liegende Flur Galgenwiesen sowie die Fluren Alter Galgenberg und Galgenwasen in unmittelbarer und näherer Umgebung weisen auf das Vorhandensein einer bislang nicht lokalisierten Richtstätte hin. Im Einzelfall kann es - entsprechend den archäologischen Relikten – zu einer Kulturdenkmaleigenschaft im Plangebiet kommen. Auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen (siehe Hinweise und Empfehlungen 10.C.1C.1)

#### **4.6 Immissionsschutz**

Gegenüber der vorherigen Fassung des Bebauungsplanes ist mit keinen weitergehenden Emissionen zu rechnen.

#### **4.7 Wald und Waldabstandsflächen**

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

#### **4.8 Altlasten**

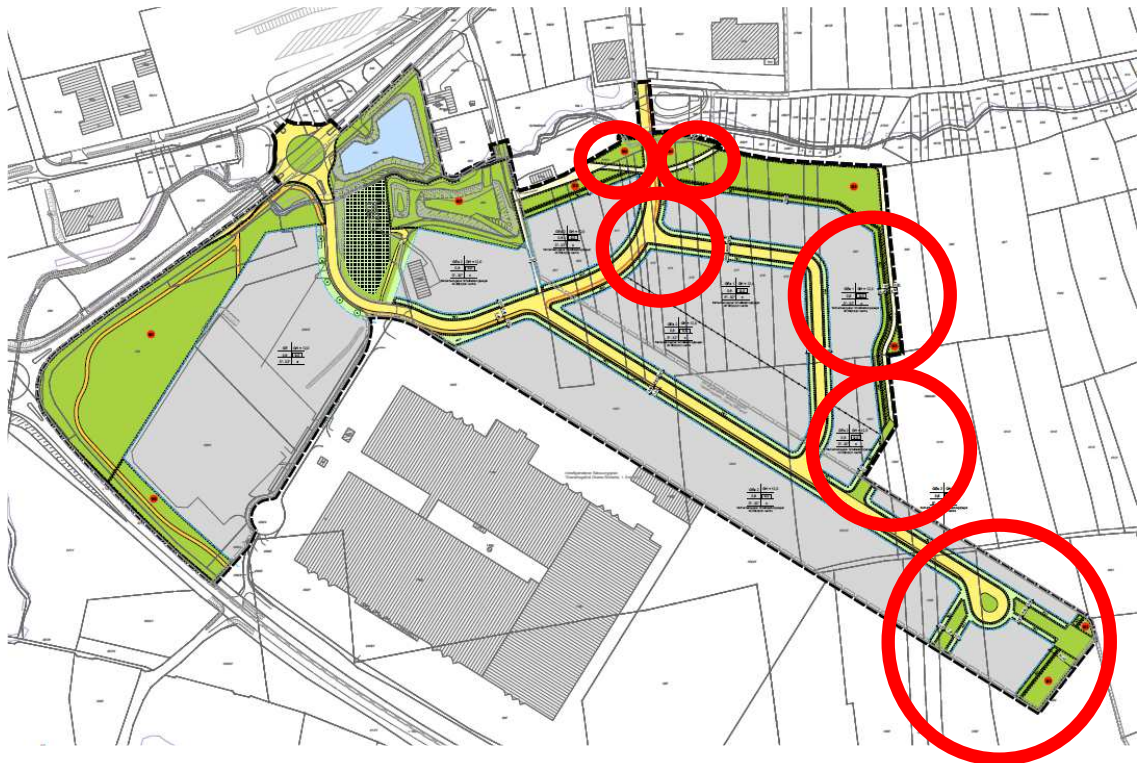
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

## 5. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich innerhalb eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Einzige Ausnahme ist eine sehr kleine dreiecksförmige Fläche im Bereich des Flurstückes Nr. 1020 im Osten des Plangebietes. Hier wird eine geringfügige Anpassung an die tatsächliche Flurstückgrenze vorgenommen und eine Ackerfläche als Gewerbebaufläche bzw. eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Nördlich davon wird ein im Rechtsplan enthaltener landwirtschaftlicher Feldweg nunmehr als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, auf der ökologische Maßnahmen (M3: Magerwiesen auf öffentlichen Grünflächen) festgesetzt werden. Damit wird eine ökologische Überkompensation erreicht.

Im südöstlichen Bereich wird die ursprüngliche Verkehrsfläche mit begleitender öffentlicher Grünfläche durch eine private Gewerbebaufläche ersetzt. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 verbleiben 20% der betreffenden Fläche unversiegelt, so dass im Ergebnis keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Rechtszustand auftritt

Im Ergebnis können durch die hier vorliegende Planung negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie deren Wechselwirkungen untereinander ausgeschlossen werden



Ausschnitt des Planteils des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stockäcker, 1. Änderung“ in Kraft getreten am 29.11.2012 (o.M.) mit Kennzeichnung der geänderten Bereiche

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden aus dem am 29.11.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II. 1. Änderung“, übernommen und dahingehend

ergänzt, dass im nördlichen Teil des Plangebietes (GEe 1 und GEe 2) Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter u.a. („betriebsgebundenes Wohnen“) ausnahmsweise zulässig sind – allerdings nur dann wenn, durch sog. „architektonische Selbsthilfe“, d.h. durch aktiven Schallschutz, vom privaten Bauherrn sichergestellt wird, dass an allen Fenstern schutzbedürftiger Räume (Schlafen + Wohnen) eine Pegelminderung von 15 dB entsteht. Damit wird in den kleiner parzellierbaren Flächen ermöglicht, dass z.B. Handwerker oder ortsansässige Gewerbetreibende an ihrem Betriebsstandort auch wohnen können.

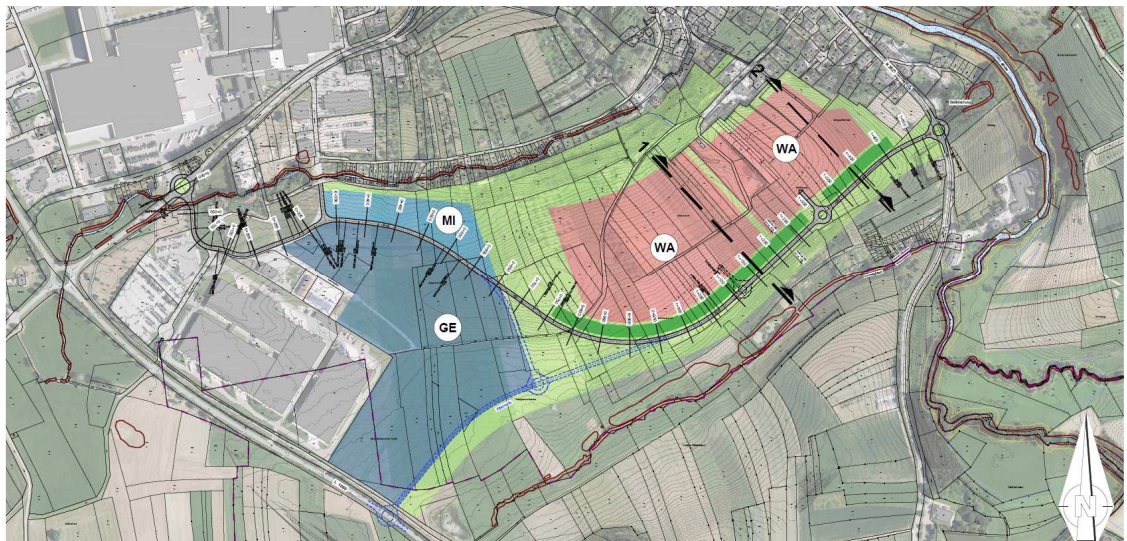
## 7. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem am 29.11.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II. 1.Änderung“, übernommen.

## 8. Verkehr

Im Zuge der langfristigen Siedlungsentwicklung von Obersontheim wurde im Jahr 2018 eine Machbarkeitsstudie für eine Südumfahrung erstellt. Die Südumfahrung soll den Ortskern von Obersontheim verkehrlich entlasten und gleichzeitig der Erschließung eines im Osten gelegenen neuen Wohnungsbauschwerpunktes dienen.

Die Trasse der Südumfahrung verläuft dabei auch innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes „Stockäcker II“. Um die Südumfahrung planungsrechtlich und grunderwerbsmäßig zu ermöglichen wird die Trasse beim Bebauungsplan Stockäcker II, 2. Änderung in den Planteil übernommen und die einmündenden Straßen entsprechend der fahrgeometrischen Anforderungen angepasst. Ebenso werden die Fußwegführungen dem zukünftigen Verlauf der Südumfahrung angeglichen und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit eine Querungshilfe vorgesehen. Um den Bestand der nach Norden führenden Straße zu berücksichtigen wird im Einmündungsbereich eine Verkehrsgrünfläche ausgewiesen.



Ausschnitt aus Lageplan „Südumfahrung Obersontheim, Machbarkeitsstudie“, Stand Januar 2018 (o.M.)

Durch die gewerbebauliche Entwicklung wird der Wendkreis im Südosten des Plangebietes entbehrlich und deshalb aus dem Planteil herausgenommen. Zur Gewährleistung der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird in diesem Bereich ein landwirtschaftlicher Weg mit Anbindung an das bestehende Wegenetz eingeplant.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie die Breiten von Fahrbahnen und Gehwegen bleiben unverändert.

## **9. Technische Infrastruktur**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt wie bisher über die Bühlertal Wasserversorgung. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird innerhalb des Plangebietes ein unterirdischer Feuerlöschbehälter in ausreichender Größe hergestellt (Lage siehe Planteil).

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung bleibt unverändert.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt wie bisher durch die EnBW. Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird innerhalb des Plangebietes eine Trafostation erforderlich. Die Lage der Trafostation ist mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt und im Planteil dargestellt.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im November 2020

Trittner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Stockäcker II, 2. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### A.1.1 Gewerbegebiet (GE, GEe 1, GEe 2)

(§ 8 BauNVO) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe des Einzelhandels unzulässig.

Im GEe 1 ist ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel mit 46 dB(A)/qm nachts (22 bis 6 Uhr), im GEe 2 und im GEe 3 mit 49 dB(A)/qm nachts festgesetzt. Die Einhaltung dieser Werte ist von den Betrieben zu gewährleisten.

Im GEe 1 und im GEe 2 sind nach § 1 Abs.6 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter („Betriebsgebundenes Wohnen“) ausnahmsweise zulässig, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen zur Ausführung gebracht werden, die außen vor allen offenbaren Fenstern von Wohnräumen eine Pegelminderung von wenigstens 15 dB bewirken. Ein entsprechender Eignungsnachweis ist durch einen Sachverständigen mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Maßnahme ist so auszubilden, dass eine Messung im Abstand von 0,5 m vor geöffnetem Fenster jederzeit möglich ist, um die Immissionsverträglichkeit gemäß TA Lärm zu überprüfen.

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,8. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt.

Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt allgemein 9,0.

*Hinweis: Eine Geschossflächenzahl sowie eine Zahl der Vollgeschosse werden nicht festgesetzt.*

##### A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis

zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt 12,0 m.

### **A.3 Nebenanlagen**

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

Die Anlage von Flüssiggastanks ist generell untersagt. In den festgesetzten Grünflächen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

*Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 20 m zu Landesstraßen keine Nebenanlagen zulässig.*

### **A.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist im GEE1, GEE2 und GEE3 eine offene Bauweise. Gebäude sind daher bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Im GE ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

### **A.5 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das im Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot ist zu beachten. Ausgenommen davon sind die bereits bestehenden Erschließungsstraßen.

### **A.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von PKW Stellplätze ist auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrten zu Stellplätzen haben ausschließlich über das jeweilige Betriebsgrundstück zu erfolgen.

*Hinweis: Das Pflanzgebot von Einzelbäumen bei der Anlage von Stellplätzen ist zu beachten.*

*Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 20 m zu Landesstraßen keine baulichen Anlagen zulässig.*

### **A.7 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zulässig sind über die privaten Grünflächen je Betriebsgrundstück eine Ein- und Ausfahrt. Von dem im Plan festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Innerhalb der Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind keine Zufahrten zulässig.

### **A.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

## **A.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **M: Beleuchtung**

Beleuchtungen im Außenraum sind auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzustimmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (NAV oder SOX im „warmen / gelb-orangen Bereich“) zu verwenden. Zur zeitlichen Begrenzung sind Zeitschaltungen und gut eingestellte Bewegungsmelder zu verwenden.

### **M1: Schießbach, nordwestlicher Baugebietsrand**

Vorzusehen ist die Anpflanzung eines 3-5-reihigen Gehölzstreifens entlang der Bebauung sowie die Anlage von Laubbaumgruppen in der Fläche. Die Fläche selbst ist als extensive, 1-2-schürige Wiese zu unterhalten. Zulässig sind leichte Geländemodellierungen zur Gestaltung der Fläche, die Anlage von Radwegen bzw. Treppwegen, sowie Mulden und Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken.

*Hinweis: Im BP „GE Oberes Bühlertal“ bisher als „Bereich 1“ festgesetzt.  
Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 20 m zu Landesstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Regenrückhaltebecken.*

### **M2: Schießbach**

Vorzusehen ist die Entwicklung eines naturnahen Bachbegleitgehölzes bzw. eines Ufersaumes entlang des Schießbaches und ein ca. 5,0 m breiter Streifen entlang des Baches, der der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Die Regenrückhalte- und Regenklärbecken sind mit einheimischen Laubgehölzen einzugrünen. Die übrigen Flächen sind als Ruderalfluren zu erhalten und alle 2 Jahre zu mähen.

*Hinweis: Im BP „GE Oberes Bühlertal“ bisher als „Bereich 2“ festgesetzt.*

### **M3: Magerwiesen auf öffentlichen Grünflächen**

Die vorhandenen Magerwiesen auf den öffentlichen Grünflächen sind zu extensivieren.

### **M4: Bachlauf und Wiese**

Entlang des Schießbaches ist ein naturnaher Bachabschnitt anzulegen. Im Anschluss an die Fläche ist bis zum Fußweg eine Fettwiese mittlerer Standorte mit extensiver Nutzung anzulegen.

### **M5: westlicher Baugebietsrand**

In dem 20,0 m breiten Streifen wird zur Baugebietseingrünung eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Der vorhandene Straßenseitengraben wird leicht geschwungen, einzelne Bereiche können zur Wasserretention aufgeweitet werden. Die Straßenböschung soll in Teilbereichen abgeflacht und ebenfalls bepflanzt werden. Es wird hierzu ein detaillierter Gestaltungs- und Bepflanzplan in Abstimmung mit dem Naturschutz ausgearbeitet. Zur Gehölzpflege ist die Anlage eines unbefestigten Pflegeweges erforderlich. Dieser Weg könnte entsprechend der bisherigen Planung als Radweg befestigt werden.

*Hinweis: Im BP „GE Oberes Bühlertal“ bisher als „Bereich 5“ festgesetzt.*

## A.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### A.10.1 Einzelpflanzgebote

#### Stellplätze und lockere Baumgruppen:

Bei der Anlage von Stellplätzen ist für je 6 PKW-Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zusätzlich zu den vorstehend getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

Auf der landschaftszugewandten Seite sind lockere Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Acer campestre                      Feld-Ahorn
- Carpinus betulus                    Hainbuche
- Corydalis colurna                    Baumhasel
- Sorbus aria                            Eberesche
- Sorbus torminalis                    Elsbeere
- Tilia cordata                          Winterlinde

#### Pflanzenliste für Einzelbäume:

Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitz-Ahorn); HST, 3 x verpfl., 12/14

Fraxinus excelsior "Westhoffs Glorie" (nichtfruchtende Esche); HST, 3 x verpfl., 12/14 Prunus avium (Vogelkirsche); HST, 3 x verpfl., 12/14

Sorbus aucuparia (Eberesche); HST, 3 x verpfl., 12/14

### A.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

#### PfG 1: Feldhecke

Entlang der östlichen und nördlichen Grenze zu den öffentlichen Flächen sind 5-reihige Feldhecken mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen und zu erhalten.

- Carpinus betulus                    Hainbuche (Heckenpflanze)
- Cornus mas                            Kornelkirsche
- Cornus sanguinea                    Roter Hartriegel
- Corylus avellana                    Haselnuß
- Ligustrum vulgare                    Liguster
- Prunus spinosa                        Schlehe
- Rosa arvensis                        Feld-Rose
- Rosa canina                            Hundsrose

#### PfG 2: Bäume Erschließungsstraßen und Wiesenansaat

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag im Abstand von 20 m Laubbäume (Acer platanoides „Emerald Queen“) als Hochstämmen, Qualität 3 x verpflanzt mit Stammumfang mind. 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die private Fläche ist mit einer Ansaatmischung für Magerwiesen einzusäen.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Stockäcker II, 2. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg



(LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### **B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig sein und die Einbindung der Baukörper in die Umgebung unterstützen. Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

### **B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen. Die Dachneigung ist in einer Spanne von 0° bis 32° auszuführen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 5,0 m überschreiten.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Zäune aus Drahtgitter oder –geflecht mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und davor liegendem Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

*Hinweis: Mauern sind als Einfriedung 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 Zulässigkeit von Werbeanlagen** (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach oder Attika sowie in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig. Grell leuchtende Neonwerbung sowie visuelle Informationen auf Displays und Videoflächen sind ebenfalls nicht zulässig. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzustimmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (NAV oder SOX im „warmen / gelb-orangen Bereich) zu verwenden.

*Hinweis: Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Landesstraßen 1060 und 1066 nicht abgelenkt oder geblendet werden. Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 20 m zu Landesstraßen keine*

*Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.*

## **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. Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen.

Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

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. Es wird dringend empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

### **C.4 Baugrund / Geologie**

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle, objektbezogene Bodengutachten durch ein privates Ingenieurbüro klären und dabei auch die hydrogeologischen Belange, Grundwasserstände, etc.

untersuchen zu lassen.

## **C.5 Grundwasser**

Vom privaten Bauherrn ist die Grundwassersituation im Zuge seines Einzelbauvorhaben durch ein Fachbüro überprüfen zu lassen (siehe auch Ziffer C.4). Eventuell erforderliche Maßnahmen sind mit dem Landratsamt im Vorfeld abzustimmen. 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.

Die Bebauung im Bereich zum Schießbach muss hochwassersicher (EFH = 0,50 m höher wie das HQ100) erfolgen. Die HQ100-Höhen können unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) abgerufen 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

## **C.9 FFH-Lebensraumtyp „Mähwiese“**

Auf den Flurstücken 1031 und 1020 sind FFH-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6510) kartiert

(Stand 13.05.2015, LUBW). Die FFH-Mähwiese darf durch die Bebauung nicht geschädigt werden. Bei Erschließungs- und Hochbauarbeiten ist ein Eingriff in die FFH-Mähwiese unbedingt zu vermeiden. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind im Vorfeld zu treffen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	14.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	29.05.2019
Auslegungsbeschluss	am	11.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	26.11.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 03.12.2020 bis	15.01.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	23.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	04.03.2021

### AUFGESTELLT:

13.05.2019 / 03.11.2020 / 27.01.2021

GRIMM.INGENIEURE

gez. Grimm  
Dipl.-Ing. Claus-Peter Grimm

### AUSGEFERTIGT:

Obersontheim, den

Gemeinde Obersontheim

**SIEGFRIED TRITTNER**  
Bürgermeister