

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„WEINBERG-STEIGERÄCKER, 2. ÄNDERUNG“
IN MITTELFISCHACH
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
VORBEMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Städtebauliche Konzeption	5
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
4. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne	8
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
5.1 Schutzgebiete	10
5.2 Biotopschutz	10
5.3 Artenschutz	10
5.4 Gewässerschutz	11
5.5 Denkmalschutz	11
5.6 Immissionsschutz	11
5.7 Wald und Waldabstandsflächen	11
5.8 Altlasten	11
5.9 Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7. Örtliche Bauvorschriften	13
8. Verkehr	13
9. Technische Infrastruktur	13
9.1 Wasserversorgung	13
9.2 Abwasserbeseitigung	14
9.3 Stromversorgung	14
10. Bodenordnende Maßnahmen	14
TEXTTEIL	15
A Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B Örtliche Bauvorschriften	17
C Hinweise und Empfehlungen	18
AUSFERTIGUNG	19
BEBAUUNGSPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich 1:2.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	8
Bild 3: Ausschnitt BP „Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“, freier Maßstab	9
Bild 4: Luftbild 1:2.000	9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 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

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

Der am 17.09.1998 inkraftgetretene Bebauungsplan „Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“ sollte der Flächennachfrage der bestehenden Gewerbebetriebe sowie der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

Die ursprüngliche Planung des Bebauungsplanes „Weinberg und Steigeräcker“ aus dem Jahre 1963 beinhaltete die Ausweisung eines Industriegebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im Jahre 1998 wurden die bereits gewerblich genutzten Flächen und die Erweiterungsflächen als uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung wurden darüber hinaus Teile der Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das bestehende Wohngebiet wurde in die Änderung nicht einbezogen. Weiterhin wurden die längs der Landesstraße befindlichen Grünflächen (Bolzplatz) sowie die landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten zur planungsrechtlichen Sicherung in den Geltungsbereich aufgenommen. Südlich der öffentlichen Grünfläche wurde eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Sportheims festgesetzt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung einer Lagerhalle eines im Gewerbegebiet ansässigen Autohauses ermöglicht werden. Da sich das Autohaus in den vergangenen Jahren ohne bauplanungsrechtliche Grundlage mit Stellplatz- und Lagerflächen erweitert hat, sollen mit der vorliegenden Planung zugleich die maximalen Baumöglichkeiten aufgezeigt werden.

Die Gemeinde sieht in naher Zukunft eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes vor, in dem die gesamten landwirtschaftlichen Flächen entlang der Fischach, unter Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes und der weiteren Schutzgebiete, zu gewerblichen Flächen ausgewiesen werden. Zur Kompensation des Eingriffes soll die abgelegene Fläche im Westen, welche bereits im letzten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen wurde, aus dem Bebauungsplan entnommen werden.

Teile der Flächen im Geltungsbereich befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann eine LSG-Rücknahme für die vorliegende Teiländerung befreit werden. Die Rücknahme soll im Zuge des o.g. Gesamtverfahrens erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche wird mit der Planung nicht erreicht, womit die Durchführung einer Umweltprüfung entbehrlich ist. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Das im Gewerbegebiet ansässige Autohaus befindet sich längs der Landesstraße 1066. Unmittelbar südlich verläuft die Fischach. Die Erschließung erfolgt im Norden durch die Straße „Weinberg“.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung einer Lagerhalle auf der bisher als landwirtschaftlich ausgewiesenen Fläche ermöglicht werden. Gegenwärtig wird dies bereits als Stellplatzfläche für Pkws genutzt. Da sich der Betrieb in den vergange-

nen Jahren zunehmend mit Stellplatz- und Lagerflächen in den schutzwürdigen Bereich der Fischach entwickelte, erfolgt eine Anpassung an den Bestand, welche zugleich die maximalen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten darstellen. Ein Teil der Flächen befinden sich im Überschwemmungsbereich der Fischach, so dass die Abgrenzung der Geltungsbereiches in Anpassung der Flächenausbreitung des 100-jährlichen Hochwasser erfolgte.

Aufgrund des nördlich gelegenen immissionsschutzrechtlich genehmigten Betriebes (Betonwerk) soll künftig für eine Teilfläche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden. Das Wohnhaus des bestehenden Betriebes wird hiervon ausgenommen. Das bisher im Norden festgesetzte Pflanzgebot wird durch die Verschiebung des Siedlungsrandes nicht mehr benötigt und als Ausgleich im Süden festgesetzt.

Mit Ausnahme der Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung bleiben die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften unverändert. Auf ein vollständiges Abdrucken des Textes wird daher verzichtet.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,84 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,84 ha	100,0 %
- überbaubare Flächen	0,57 ha	67,9 %
- nicht überbaubare Flächen	0,22 ha	26,2 %
- private Grünflächen	0,05 ha	5,9 %

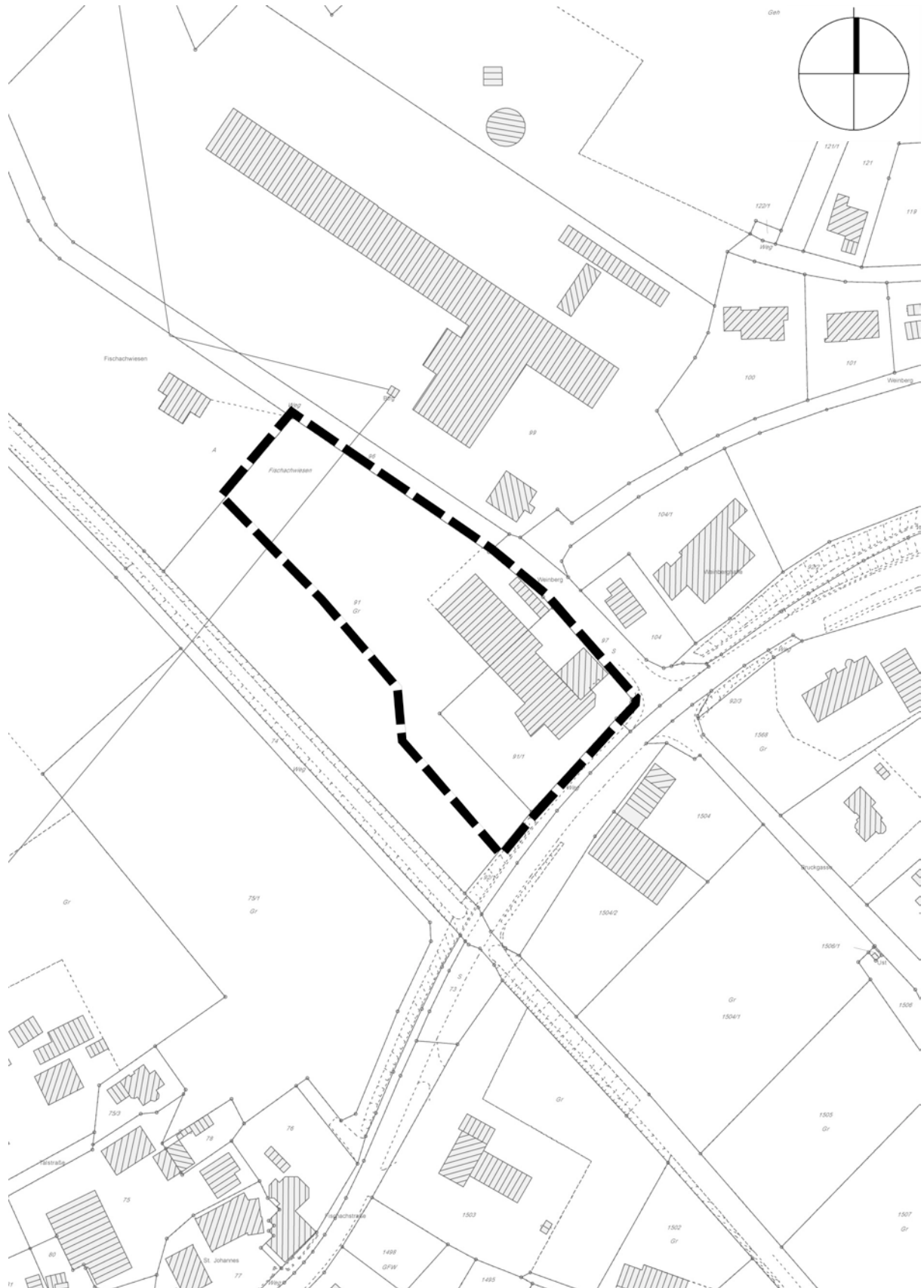


Bild 1: Geltungsbereich 1:2.000

4. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne

Die geringfügige Erweiterung ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als geplante Gewerbefläche enthalten.

Des Weiteren grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung, gemäß Plansatz 3.2.6.1 an das Plangebiet an:

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

Die Erholungsfunktion ist in diesem Bereich bereits durch die bestehenden Gewerbebauten, insbesondere durch das Betonwerk, beeinträchtigt. Um die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes zur Fischach zu verbessern, wird am Südrand der Bebauung eine Eingrünung vorgesehen. Darüber hinaus plant die Gemeinde entlang der Fischach einen neuen Radweg, welcher zur Aufwertung der Erholung dient. Dieser verläuft bisher inmitten durch das Gewerbegebiet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche bzw. als geplante Gewerbefläche enthalten.

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

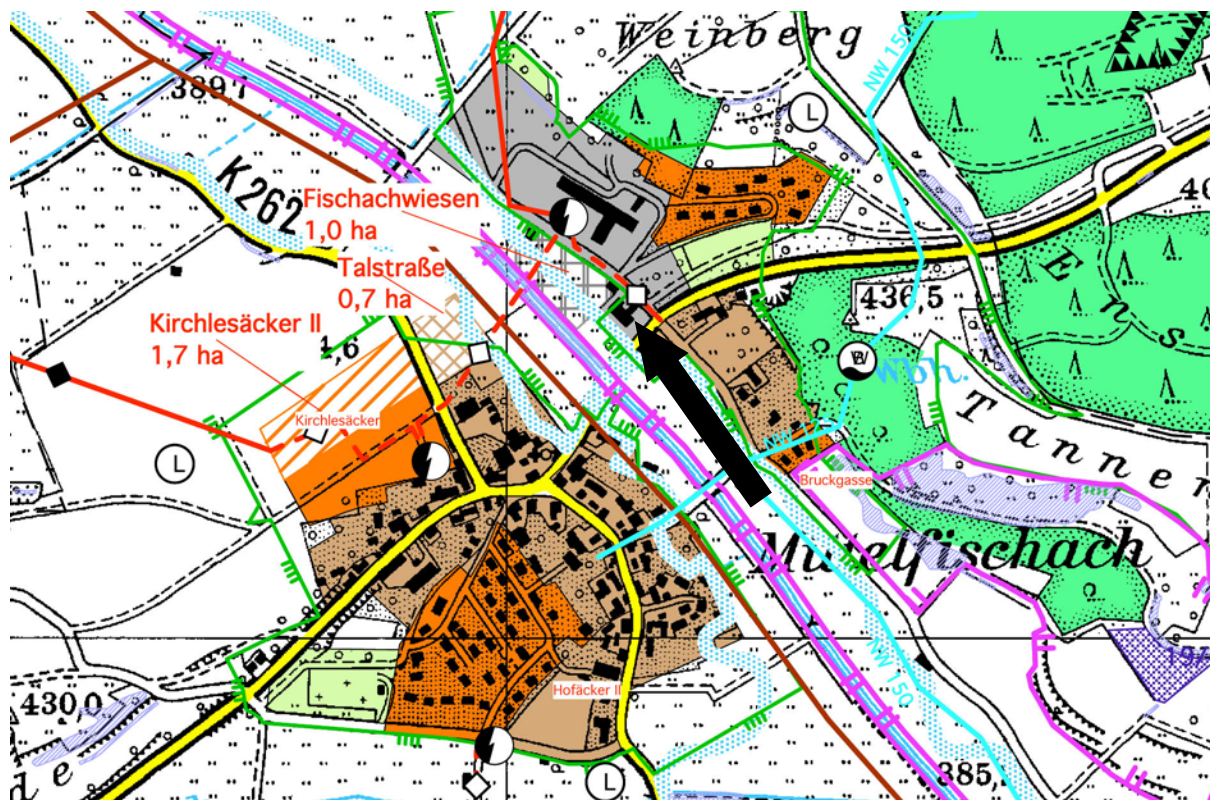


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

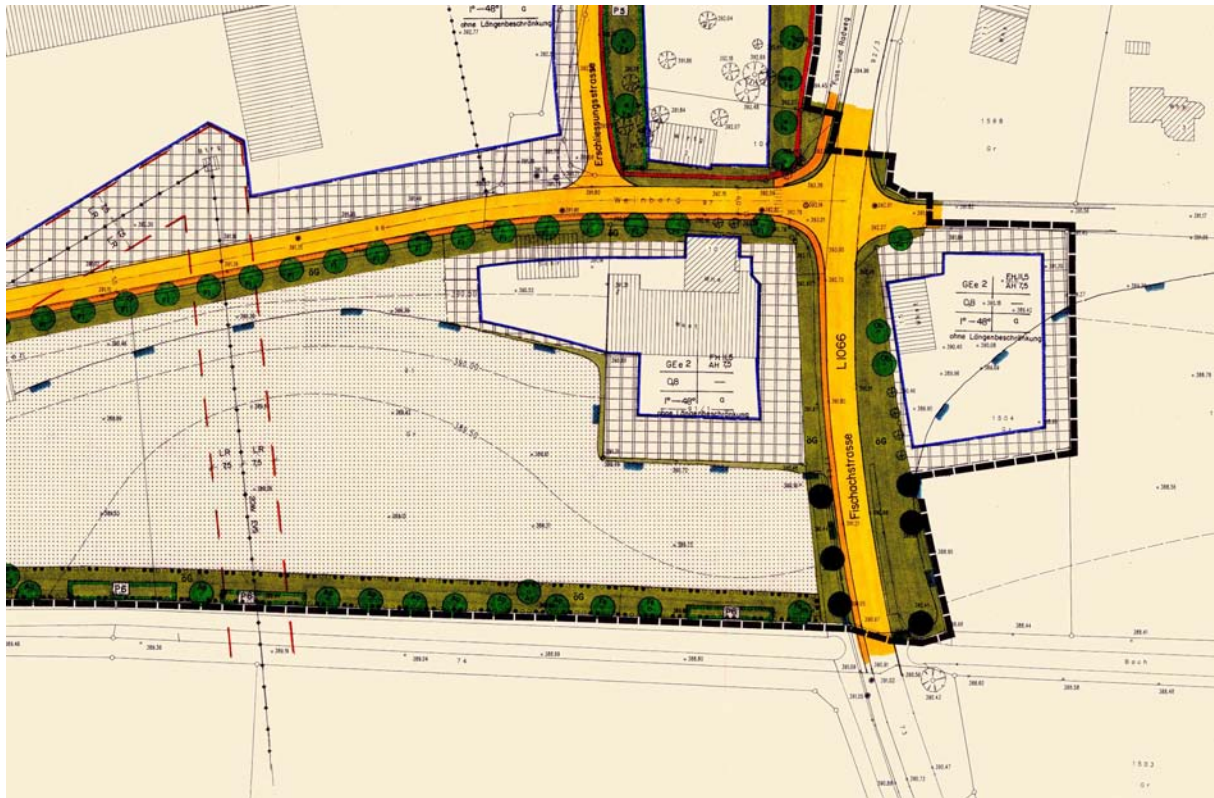


Bild 3: Ausschnitt BP „Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“, freier MaÙstab



Bild 4: Luftbild 1:2.000

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet Nr. 7025341 „Oberes Bühlertal“ grenzt im Südwesten des Plangebietes an. Gegenüber der bestehenden Betriebsfläche wird mit der geringfügigen Erweiterung von Gewerbeflächen ein größerer Abstand zur Fischach eingehalten, so dass eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete und der darin geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“. Die bestehende Bebauung wurde damals berücksichtigt und ausgespart. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann für die Teiländerung vom Landschaftsschutzgebiet befreit werden. Das Landschaftsschutzgebiet wird dann im Zuge der kompletten Änderung des Bebauungsplanes zurückgenommen.

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.

5.2 Biotopschutz

Folgendes nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop befindet sich randlich des Geltungsbereiches, wird durch die Planung jedoch nicht tangiert:

- Nr. 169251270124 „Ufer-Schilfröhricht II nördl. Mittelfischach“ geschützt als Röhrichtbestände und Reide

Biotopbeschreibung: Das dicht gewachsene Ufer-Schilfröhricht verläuft auf beiden Seiten der Fischach an der asphaltierten L1066 beginnend in Südost-Nordwest Richtung. Nach Südwesten und Nordosten grenzen entweder zweischürige Fettwiesen oder zumindest 6m breite Wiesenstreifen an. Das Ufer-Schilfröhricht endet im Nordwesten an einem die Fischach überquerenden geschotterten Feldweg. Ca. 550m nordwestlich davon begleitet ein weiteres beidseitiges Ufer-Schilfröhricht die Fischach auf einer Strecke von 50m. Wobei das Röhricht auf dem nordöstlichen Ufer lückiger ist. Alle drei Teilflächen haben eine durchschnittliche Breite von 1,5m und liegen brach. Durch die Mahd der angrenzenden Flächen ist eine Verbreiterung nicht möglich. Der Unterwuchs in allen Teilflächen besteht dominant aus Brennesseln mit Pflanzen der gewässerbegleitenden Hochstaudenflur.

5.3 Artenschutz

Das leergeräumte Gelände wird derzeit als Abstellfläche für Pkws genutzt. Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

5.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsbereich der Fischach. Nach der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte zeichnet sich die Flächenausbreitung des HQ 100 differenziert ab. Hierbei handelt es sich um Rohdaten, die noch Plausibilisiert werden müssen. Die vorliegende Abgrenzung wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auf Grundlage der Neuberechnung vorgenommen.

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

Gegenüber der ursprünglichen Planung ist mit keinen weitergehenden Immissionen zu rechnen.

5.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.8 Altlasten

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

5.9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung soll ein geringfügiger Teil der landwirtschaftlichen Flächen als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden. Durch die zusätzlich versiegelbaren Flächen gehen Bodenfunktionen verloren. Auf die Schutzgüter Wasser und Klima hat die Planung ebenfalls negative Auswirkung. Durch die weiteren Gewerbebauten ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Jedoch wird im Süden des Geltungsbereiches eine Eingrünung vorgesehen, welche die landschaftliche Einbindung der Bebauung unterstützen soll. Für das Schutzgut Mensch ergibt sich durch die Planung eine Aufwertung, da der bisher inmitten durch das Gewerbegebiet verlaufende Radweg künftig an der Fischach entlang verlaufen soll.

Im Zuge der Gesamtverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Hierbei wird die vorliegende Planung berücksichtigt. Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes soll ebenfalls im Zuge dieses Verfahrens erfolgen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden, mit Ausnahme der zeichnerischen Änderungen, unverändert aus dem am 17.09.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Weinberg-Steigeräcker 1. Änderung und Erweiterung“ übernommen. Aus diesem Grund wird auch auf ein Abdrucken des Textteiles verzichtet.

Art der baulichen Nutzung

In der ursprünglichen Planung wurde der vorliegende Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und hinsichtlich des Lästigkeitsgrades auf „das Wohnen nicht wesentlich störend“ herabgestuft. Dies entspricht einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen. Aufgrund des nördlich gelegenen immissionsschutzrechtlich genehmigten Betriebes (Betonwerk) soll künftig für eine Teilfläche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden. Das Wohnhaus des bestehenden Betriebes wird hiervon ausgenommen.

Niederspannungsleitungen

Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen wurde bisher in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Gemäß aktueller Rechtsprechung muss ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen als Planungsrechtliche Festsetzung erfolgen.

Pflanzgebote

Die ursprünglich im Norden vorgesehen Eingrünung sollte der Abschirmung der nördlich der Straße „Weinberg“ gelegenen Bebauung dienen. Aufgrund der geplanten beidseitigen Bebauung der Erschließungsstraße wird die Eingrünung an dieser Stelle jedoch nicht mehr benötigt. Stattdessen soll diese, zur besseren Einbindung in die Landschaft, am Südrand des Gewerbegebietes festgesetzt werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem am 17.09.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Weinberg-Steigeräcker 1. Änderung und Erweiterung“ übernommen. Aus diesem Grund wird auch auf ein Abdrucken des Textteiles verzichtet.

Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die ausschließliche Zulässigkeit von Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder außerhalb des Betriebsgrundstückes auf einer Sammeltafel wird aufgrund aktueller Rechtsprechung gestrichen.

8. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes sowie die Erschließungsstraßen bleiben unverändert.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende System des Zweckverbands Bühlertal Wasserversorgung in Obersontheim.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im November 2012

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Weinberg-Steigeräcker, 2. Änderung** liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“. Die davon nicht betroffenen gelten unverändert weiter.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind nachweislich Überschwemmungen aufgetreten. Gebäude sind daher hochwassersicher zu errichten. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes wird verwiesen. Darüber hinaus ist im Planbereich mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Sofern tiefer als 1,0 m unter bestehendem Gelände gegründet bzw. erschlossen werden soll, ist die Vereinbarkeit der Bebauung mit dem Grundwasserschutz durch eine hydrogeologische Erkundung zu überprüfen.

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

A.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich störende:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

A.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 2)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich störende:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

A.2 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.3 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.3.1 Flächenhafte Pflanzgebote

PfG: Eingrünung im Westen

Die im Plan dargestellte Fläche ist auf der privaten Grünfläche mit einer frei wachsenden, dreireihigen, gemischten Hecke aus gebietsheimischen Laubsträuchern und Kleinbäumen gemäß untenstehender Pflanzenliste zu bepflanzen. Dabei ist durchschnittlich je 1,5 qm ein Strauch bzw. Baum anzupflanzen.

Pflanzenliste für Heckenpflanzung

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)

Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus subsp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rahmnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Weinberg-Steigeräcker, 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.

Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die bisherigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Weinbergs-Steigeräcker, 1. Erweiterung“. Die davon nicht betroffenen gelten unverändert weiter.

B.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbung über der Attika bzw. Traufe ist unzulässig.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	15.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	14.06.2012
Auslegungsbeschluss	am	15.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	14.06.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.06. bis	23.07.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	22.11.2012
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	29.11.2012

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 15.02.2012

Obersontheim,
den

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.11.2012