

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„GEMEINSAMES GE OBERES BÜHLERTAL, 3. ÄND.“  
IN OBERSONTHEIM / BÜHLERTANN  
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.3. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne</b>	<b>8</b>
<b>B.4. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
<b>B.5. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>9</b>
B.5.1 Schutzgebiete	9
B.5.2 Biotopschutz	10
B.5.3 Biotopverbund	10
B.5.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	10
B.5.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.5.6 Artenschutz	11
B.5.6.1 Rechtliche Grundlagen	11
B.5.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	11
B.5.6.3 Prognose der Betroffenheit	12
B.5.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	12
B.5.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	12
B.5.7 Gewässerschutz	12
B.5.8 Denkmalschutz	13
B.5.9 Immissionsschutz	13
B.5.10 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.5.11 Altlasten	13
<b>B.6. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>	<b>13</b>
<b>B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>15</b>
<b>B.8. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>15</b>
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.8.2 Ausgleichsmaßnahmen	16
B.8.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	17
B.8.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	17
B.8.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	17
B.8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	17
B.8.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	17
B.8.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	18
<b>B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>	<b>18</b>
<b>B.10. Referenzliste</b>	<b>18</b>
<b>B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
B.11.1 Maß der baulichen Nutzung	19
B.11.2 Grünflächen (private und öffentliche)	19
B.11.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
B.11.4 Pflanzgebote	19
B.11.5 Pflanzbindungen	19
<b>B.12. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>19</b>

B.12.1 Einfriedungen und Stützmauern	20
<b>B.13. Verkehr</b>	<b>20</b>
<b>B.14. Technische Infrastruktur</b>	<b>20</b>
<b>B.15. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>21</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>21</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>27</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>29</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKEX</b>	<b>33</b>

#### **ANHANG**

- Anhang 1: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM6)

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:6.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:6.000	9
Bild 4: Verlust Grünflächen, M 1:4.000	16

## 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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- 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
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ist dieses Verfahren möglich, wenn eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da die Grundfläche des Änderungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ca. 54.000 m<sup>2</sup> beträgt, wurde eine überschlägige Prüfung durchgeführt. Sie findet sich im Kapitel B.6 „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB“.

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)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

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

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

Der Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ trat am 09.03.2000 in Kraft. Ziel war es, für die im Oberen Bühlertal bereits stark vertretene Firma Kärcher die planungsrechtliche Basis für eine weitere Ansiedlung zu schaffen. Aus diesem Grund wurde ein Zweckverband „Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ gegründet, bei dem die Gemeinden Bühlertann, Bühlerzell und Obersontheim Mitglied sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Inkrafttreten am 23.12.2010) wurden zwei der ursprünglich vorgesehenen Stichstraßen aus der Planung entnommen, da die bisher unbebauten Flächen im Südosten von der Firma Kärcher beansprucht wurden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Inkrafttreten am 29.11.2012) wurde auch die nordwestliche Stichstraße entnommen, da diese Fläche zukünftig auch vollständig durch die Firma Kärcher genutzt werden sollte und die Stichstraße somit auch entbehrlich wurde.

Mit der nun vorliegenden 3. Änderung sollen im Wesentlichen die bisher festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen verändert werden. Während im südöstlichen Bereich für die Realisierung eines Hochregallagers die bisher zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m auf 26,0 m erhöht werden soll, ist für den gesamten nördlichen Bereich in Richtung der Gemeinde Obersontheim eine Reduzierung der bisher zulässigen Gebäudehöhe von 24,0 m auf 16,0 m vorgesehen. Für den südwestlichen Bereich soll an der festgesetzten Gebäudehöhe von 12,0 m festgehalten werden. Die Grenzen der zulässigen Gebäudehöhen werden zur Vereinheitlichung an den Gebäudebestand entsprechend angepasst. Durch die geplante Erhöhung der Gebäude entstehen Auswirkungen für ein Feldlerchenpaar, dass in dem artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II“ als nicht betroffen kartiert wurde. Für dieses Feldlerchenpaar muss ein Ausgleich erbracht werden.

Zur Umfahrung des geplanten Hochregallagers muss der nichtüberbaubare Bereich im Südosten des Baufensters um 5,0 m nach Südosten verschoben werden. Die sich hier anschließende, bisher 10,0 m breite, private Grünfläche (PG1) muss hierfür auf 5,0 m reduziert werden. Auf dieser Grünfläche wurden Maßnahmen (FPfg1) festgesetzt. Der Wert der reduzierten Grünfläche mit Maßnahme wird in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Anhang 1) errechnet. Das daraus entstehende Defizit muss über externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im Norden des Geltungsbereiches soll das Baufenster um das bereits realisierte Leergutlager mit Freifläche erweitert werden. Durch diese Erweiterung wird eine private Grünfläche (PG2) mit Einzelpflanzgeboten (EPfg1) reduziert. Der Wert der reduzierten Grünfläche mit Einzelpflanzgeboten wird in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Anhang 1) errechnet. Das daraus entstehende Defizit muss über externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Außerdem soll mit der vorliegenden 3. Änderung der bereits vom Land Baden-Württemberg realisierte Radweg parallel der Landesstraße (L) 1060 nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 2. Änderung“ bis auf die in den Kapitel B.11 und B.12 der Begründung beschriebenen Änderungen unverändert übernommen.

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, wenn bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung

der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Diese Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB wird im Kapitel B.6 der Begründung dargestellt und kam nach überschlägiger Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, zum Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan haben die Änderungsbereiche eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO von ca. 5,4 ha.

Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist im Verfahren nach § 13 a BauGB entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

## **B.2. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

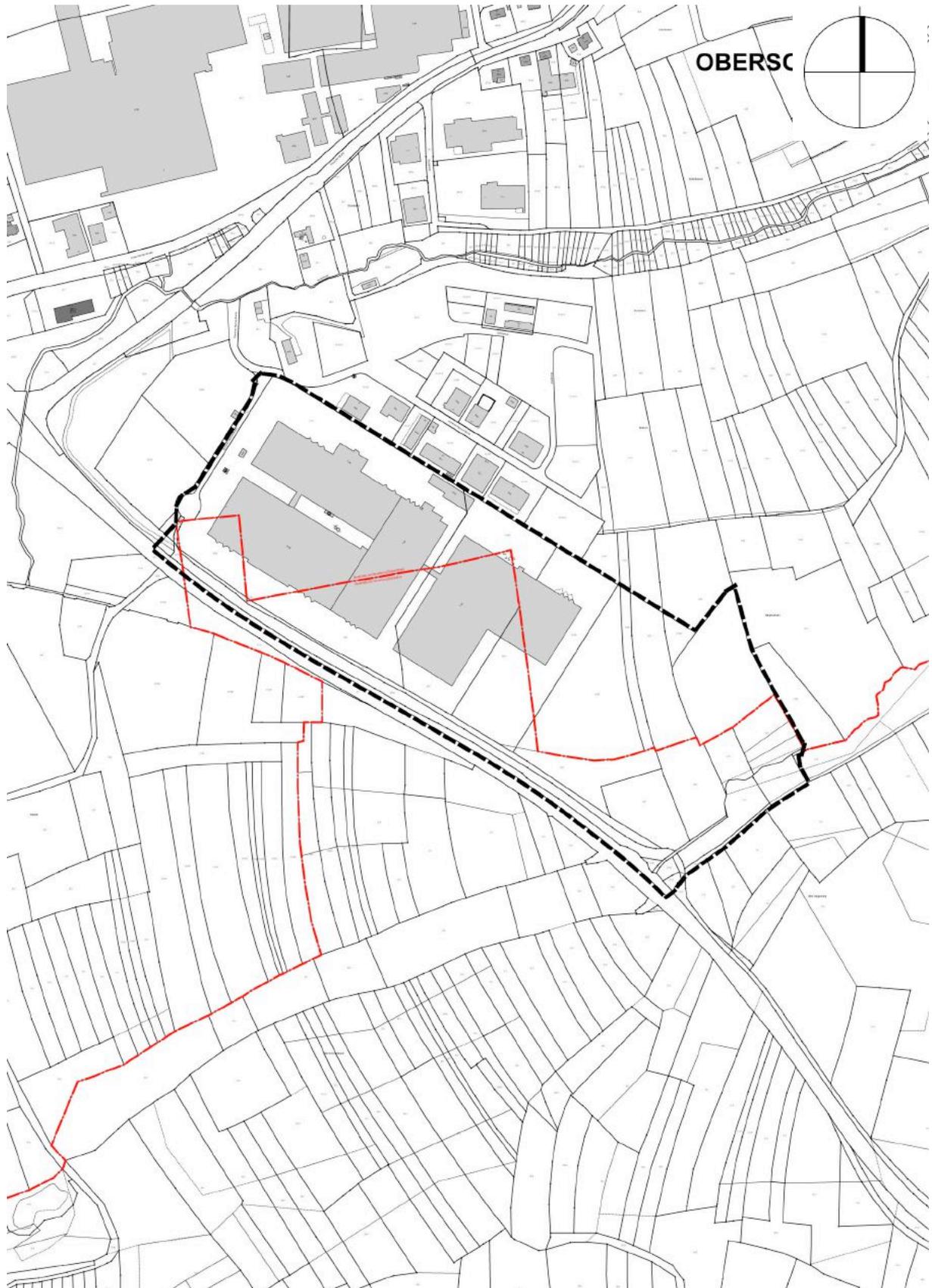


Bild 1: Geltungsbereich, 1:6.000

### B.3. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne

Der Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ hat diesen Bereich als bestehendes Gewerbegebiet und als „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 2. Änderung“, Inkrafttreten am 29.11.2012, wird vollständig überplant.

Folgender Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II, 1. Änderung“, Inkrafttreten am 29.11.2012

### B.4. Kommunale Planungsebene

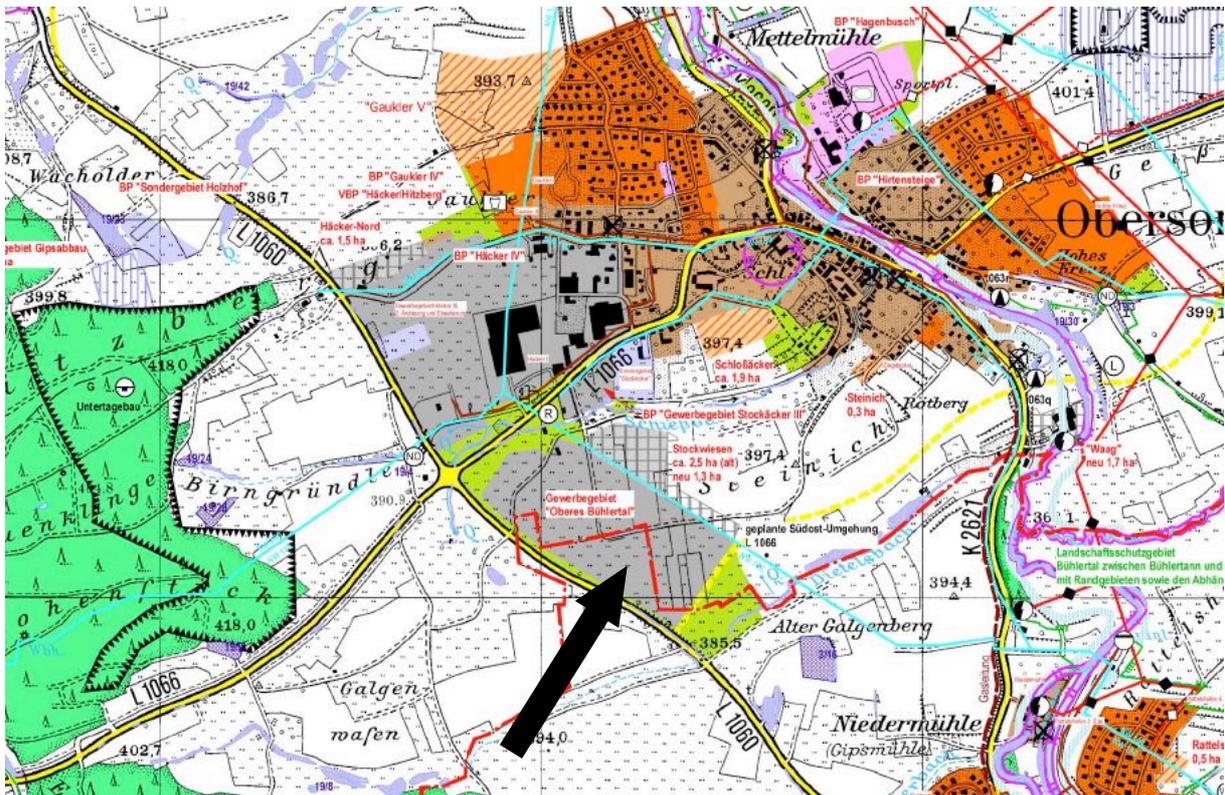


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000

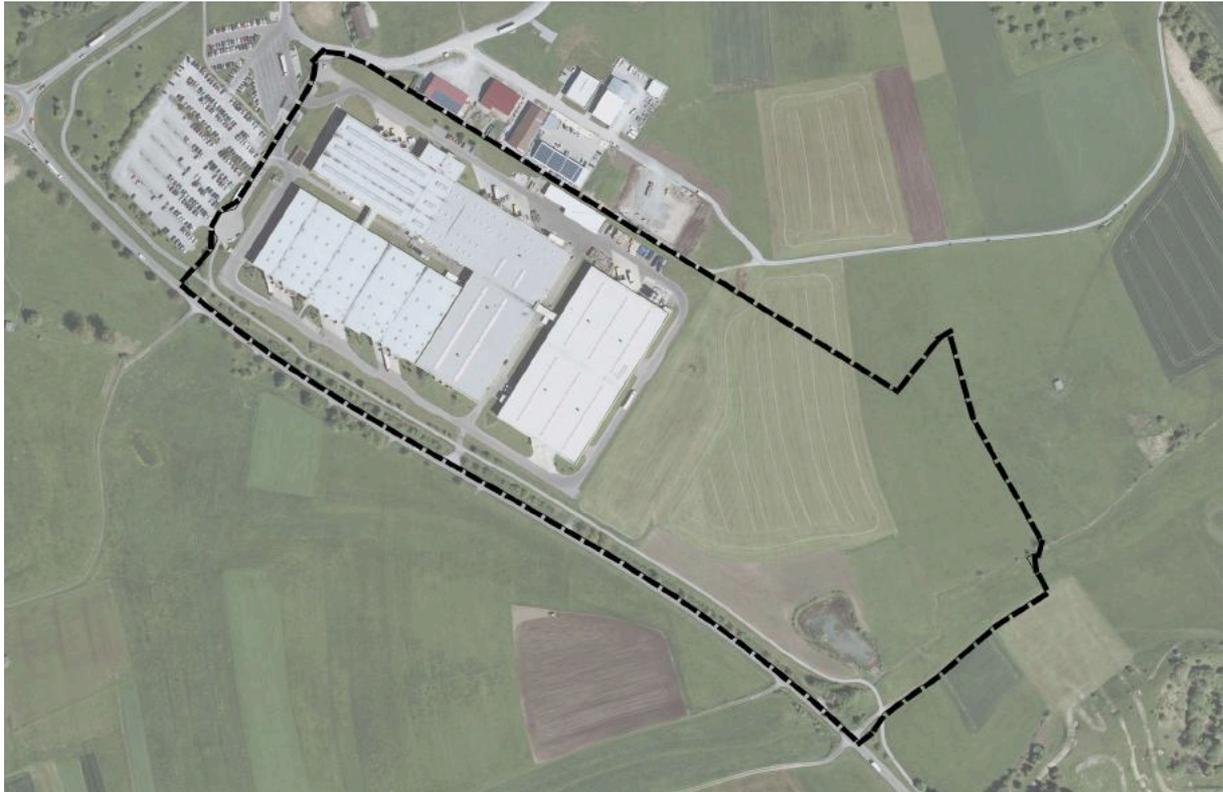


Bild 3: Luftbild, 1:6.000

## B.5. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.5.1 Schutzgebiete

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

#### **Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung berührt.

## B.5.2 Biotopschutz

Folgende nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Naturnaher Abschnitt des Dietelsbachs S Obersontheim“ (Biotop Nr.: 169251270398)
- „Feldhecke II westlich Bühlertann“ (L 1060) (Biotop Nr.: 169251270402)

Sie bleiben wie bisher mit einer Pflanzbindung vor Veränderungen geschützt. Durch die Lage innerhalb des Geltungsbereiches verlieren die Biotope ihren gesetzlichen Schutzstatus.

Folgendes Biotop wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ (09.03.2000) kartiert. Es wird im Plan dargestellt, muss jedoch keine Beachtung finden.

- „Teich NW Bühlertann“ (Biotop Nr.: 169251271306)

*Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel B.5.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen. Die schriftliche Ausarbeitung der Mageren Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel B.5.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie.*

## B.5.3 Biotopverbund

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

## B.5.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

## B.5.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Folgende LRT wurden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ (09.03.2000) kartiert. Sie werden im Plan dargestellt, müssen jedoch keine Beachtung finden.

- „Glatthafer-Wiese im Dietelsbachtal S Obersontheim“ (MW Nr.: 6500012746119098)
- „Trespen-Glatthafer-Wiese im Dietelsbachtal S Obersontheim“ (MW Nr.: 6500012746119100)
- „Flachland-Mähwiese westlich Alter Galgenberg I“ (MW Nr.: 6500012746119916)

*Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt.*

## **B.5.6 Artenschutz**

### **B.5.6.1 Rechtliche Grundlagen**

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

### **B.5.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

Im Zuge des angrenzenden, rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stockäcker II“ wurde durch das Büro GEKOPLAN, Dipl. Geoökologe Martin Hofmann ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Das Gutachten beinhaltet Untersuchungen zur Feldlerchenpopulation innerhalb des Geltungsbereiches und auf den angrenzenden Flächen. Die im Gutachten als betroffene Feldlerchenreviere kartierten Reviere wurden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 3. Änderung“ betrifft die innere Verkehrserschließung und die Veränderung der Gebäudehöhen.

Aufgrund der Erhöhung der Gebäude und der damit veränderten Kulissenwirkung für die Feldlerche, kann die Betroffenheit eines bisher unbeeinträchtigten Feldlerchenrevieres, dass in dem artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II“ kartiert wurde, nicht ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist dieses Feldlerchenrevier durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Eine Beeinträchtigung von weiteren geschützten Arten innerhalb des Geltungsbereiches ist, Aufgrund der Veränderungen der Verkehrserschließung nicht zu erwarten.

### **B.5.6.3 Prognose der Betroffenheit**

Durch die geplante Erhöhung der Gebäude entstehen Auswirkungen für ein Feldlerchenpaar. Für dieses Feldlerchenpaar muss ein Ausgleich erbracht werden.

Eine Beeinträchtigung von weiteren geschützten Arten innerhalb des Geltungsbereiches ist, Aufgrund der Veränderungen der Verkehrserschließung nicht zu erwarten.

### **B.5.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung, sowie die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

### **B.5.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Es kommt zum Verlust eines Feldlerchenrevieres.

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig:

- Anlage einer Buntbrache.

Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Kapitel B.8.5 „Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften“.

## **B.5.7 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.

### B.5.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Die Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart weist auf mögliche archäologisch relevante Funde und Befunde des Mittelalters und der Frühen Neuzeit innerhalb des Plangebietes hin. Die Fluren Alter Galgenberg, Galgenwiesen und Galgenwasen in unmittelbarer und näherer Umgebung weisen auf das Vorhandensein einer bislang nicht lokalisierten Richtstätte hin. Im Einzelfall kann entsprechenden archäologischen Relikten Kulturdenkmaleigenschaft zukommen. Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) zeigen, sind Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### B.5.9 Immissionsschutz

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

### B.5.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

### B.5.11 Altlasten

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

## B.6. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ist dieses Verfahren möglich, wenn eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Kriterien der Anlage 2 BauGB		Überschlägige Prüfung
1.	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der noch nicht vollständig umgesetzt worden ist. Im Wesentlichen werden die zulässigen Gebäudehöhen verändert. Diese werden in Teilbereichen erhöht und in anderen Teilbereichen reduziert.

1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Andere Pläne und Programme werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinflusst.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Berücksichtigung der Umweltbelange im üblichen Umfang erforderlich.
1.4	für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 1.500 qm, die über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden können.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist von einer Umsetzung des Planes auszugehen. Die Auswirkungen sind damit sehr wahrscheinlich. Die Planung für den noch ausstehenden Gebäudeteil liegt vor. Im Wesentlichen kommt es zu einer Versiegelung, hiermit gehen die Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten Flächen verloren. Die Auswirkungen der vorliegenden Änderung betreffen jedoch vor allem die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude und somit die räumliche Wahrnehmung.
2.2	kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Es sind keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der veränderten zulässigen Höherentwicklungen der Gebäude.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten.
2.6	folgende Gebiete	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen.

2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen.

Die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hat. Damit kann das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## B.8. Maßnahmenkonzeption

### B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung)

## B.8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplanten Änderungen, die der Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 3. Änderung“ vorsieht, verringern sich Flächen, die für den Ausgleich und zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen waren. Diese Änderungen müssen im Zuge des neuen Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die sich, an der Umfahrung des geplanten Hochregallagers, anschließende, bisher 10,0 m breite, private Grünfläche (PG1) wird auf 5,0 m reduziert. Die auf dieser Grünfläche festgesetzten Maßnahmen (FPfg1) verringern sich.
- Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende private Grünfläche (PG2) mit Baumpflanzungen, die als Einzelpflanzgebote (EPfg1) festgelegt waren, verringert sich.

Der Verlust der Maßnahmen, Grünflächen und Baumpflanzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ wird auf der untenstehenden Abbildung dargestellt.

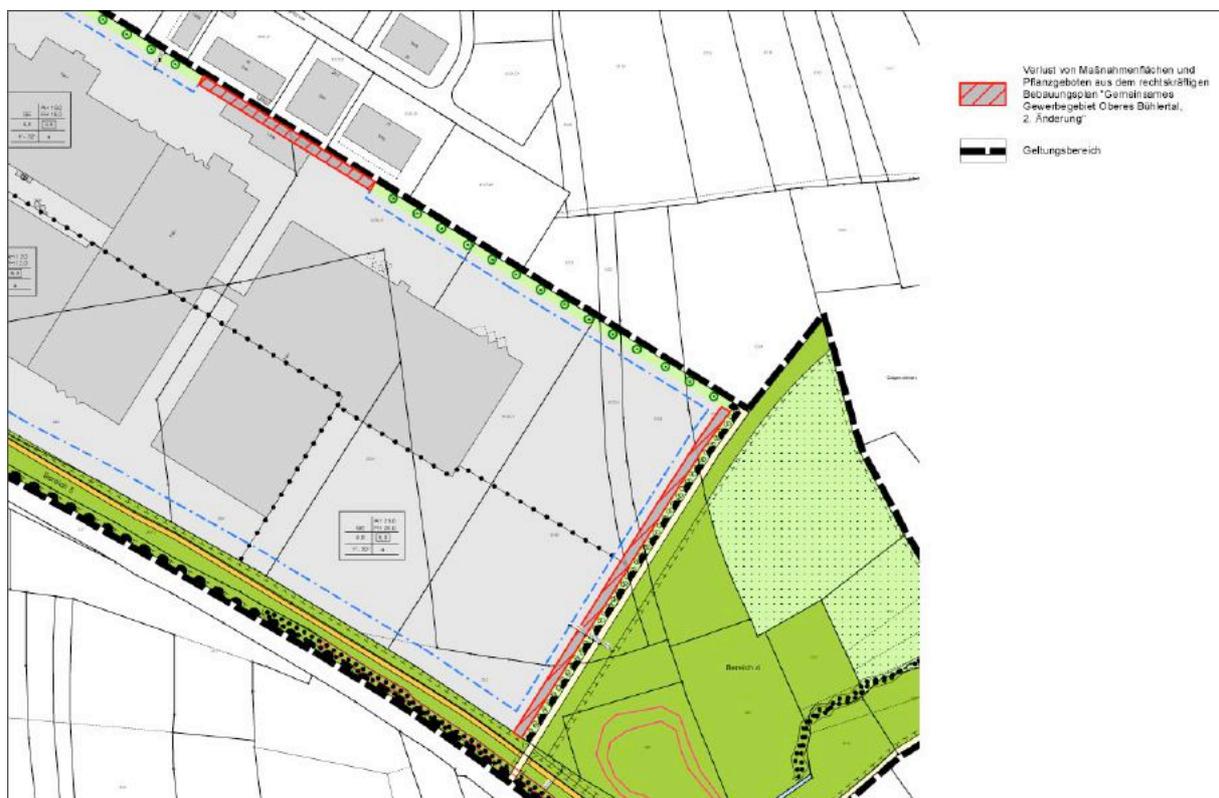


Bild 4: Verlust Grünflächen, M 1:4.000

Das aus den Änderungen entstehende Defizit an Ökopunkten wurde in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung errechnet und im Anhang 1 dargestellt.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereiches über externe Maßnahmen oder über bereits generierte Ökopunkte erfolgen. Der Ausgleich muss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

- Durch die Planung entsteht ein Defizit von 39.608 Ökopunkten.

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

### **B.8.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

### **B.8.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

### **B.8.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

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

#### **B.8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September
- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

#### **B.8.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Für die Brutstätte der Feldlerche, die durch die Bebauung zerstört wird, ist als CEF-Maßnahmen eine 2.000 m<sup>2</sup> große Buntbrache anzulegen. Die Maßnahme ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings gemäß Kapitel B.9 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ zu überprüfen.

### B.8.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

### B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerchen-Population (siehe Kapitel B.5.6.5 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte das Monitoring nach geeigneter Zeit ergeben, dass die Bruthabitate nicht oder nur in unzureichendem Umfang angenommen werden, sind vom Zweckverband „Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationstützende Maßnahmen zu ergreifen.

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

### B.10. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2021, 2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
artenschutzrechtliches Gutachten (saP)	GEKOPLAN, Dipl. Geoökologe Martin Hofmann	2009
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

### B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 2. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt

unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

### **B.11.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verändert. Die Gebäude dürfen die im Plan eingetragenen Höhen nicht überschreiten.

An allen anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird unverändert festgehalten.

### **B.11.2 Grünflächen (private und öffentliche)**

Die privaten- und öffentlichen Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ werden weitestgehend übernommen. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten aus oben genanntem Bebauungsplan.

Die privaten Grünflächen werden teilweise für die vorliegende Bebauungsplanänderung „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 3. Änderung“ reduziert. Die darauf geplanten Maßnahmen und Pflanzgebote verringern sich. Diese Änderungen in den privaten Grünflächen werden im Kapitel B.8.2 Ausgleichsmaßnahmen genau beschrieben.

### **B.11.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ übernommen.

### **B.11.4 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ werden übernommen und angepasst.

### **B.11.5 Pflanzbindungen**

Die im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ festgesetzten Pflanzbindungen werden übernommen und angepasst.

## **B.12. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 2. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert übernommen.

### **B.12.1 Einfriedungen und Stützmauern**

Aus optischen und ökologischen Gründen werden Einfriedungen und Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum und zum freien Landschaftsraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt.

### **B.13. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert. Der bereits zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom Land Baden-Württemberg realisierte Radweg parallel der Landesstraße (L) 1060 wird nachrichtlich in den Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen und dargestellt.

### **B.14. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

### **B.15. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Obersontheim und Bühlertann,  
im Juni 2023

Türke  
(Bürgermeister)  
Gemeinde Obersontheim

Fallenbüchel  
(Bürgermeister)  
Gemeinde Bühlertann

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gemeinsames GE Oberes Bühlertal, 3. Änd.**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. PKW-Stellplätze) werden hierbei nicht angerechnet.

Die Baumassenzahl ist auf 9,0 festgesetzt.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum First oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika, darf die im Plan eingetragenen Höhen nicht überschreiten.

#### P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

**P.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

**P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den öffentlichen oder privaten Grünflächen; die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

Auf das Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen bei der Anlage von Stellplätzen wird hingewiesen (siehe Kapitel P.14 Pflanzgebote).

**P.6 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

**P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das im Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot ist zu beachten.

**P.8 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraße sind nicht dargestellt. Sie sind im betrieblich erforderlichen Maß, max. eine Zufahrt und eine Ausfahrt, über die privaten Grünflächen im Baugenehmigungsverfahren festzulegen, wobei die festgesetzten Baumstandorte um 3,0 m verändert werden können.

**P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Auf den Betriebsgrundstücken sind bei Bedarf Umspannstationen für die öffentliche Stromversorgung zu dulden. Die entsprechenden Grundstücksflächen von jeweils ca. 4,0 m x 4,0 m sind dabei von den Grundstückseigentümern bereitzustellen.

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.10 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **P.10.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung der Flächen richtet sich nach den festgesetzten Maßnahmen, Pflanzgeboten und Pflanzbindungen.

### **P.10.2 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung der Flächen richtet sich nach den festgesetzten Maßnahmen und Pflanzbindungen.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

## **P.11 Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein.

Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sind hier unzulässig.

## **P.12 Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Auf der als landwirtschaftlichen Fläche dargestellten Fläche, angrenzend an den Bereich 4 (siehe Kapitel P.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), ist eine extensive Grünlandnutzung zulässig, nicht aber der Umbruch zu Acker. Die Gülle- oder Mineraldüngerausbringung ist unzulässig. Bauliche Anlagen jeglicher Art, einschließlich genehmigungsfreier Vorhaben wie Fahrsilos oder Gewächshäuser, sind unzulässig.

Zulässig sind Mulden, Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken und zugehörige Leitungen für das Oberflächenwasser.

## **P.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Gestaltung dieser gemäß Planeintrag abgegrenzten Flächen (Bereich 1 bis 5) sind abschnittsweise separate Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

**Bereich 1, Schießbach, nordwestlicher Baugebietsrand**  
(Liegt nicht mehr innerhalb des Plangebietes)

**Bereich 2, Schießbach, nördlicher Baugebietsrand**  
(Liegt nicht mehr innerhalb des Plangebietes)

**Bereich 3, östlicher Baugebietsrand**

(Liegt nicht mehr innerhalb des Plangebietes)

**Bereich 4, Dietelsbach, südlicher Baugebietsrand**

Entlang des Dietelsbaches ist über die gesamte Länge innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein ca. 30 m breiter Bereich beidseits als Bachau auszuweisen. In diesem Auestreifen sind an geeigneten Stellen flache Mulden und Aufweitungen des Bachbettes ggf. Bachseitenarme anzulegen. Zulässig ist die Anlage von Regenrückhalte- und Regenklärbecken außerhalb des Auebereiches.

**Bereich 5, westlicher Baugebietsrand**

Vorzusehen ist in dem 20,0 m breiten Streifen zur Baugebietseingrünung eine mehrreihige Gehölzpflanzung. Zulässig ist die Anlage von befestigten Radwegen/Treppwegen.

**M: Maßnahmen für den Artenschutz**

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Die Baufeldräumung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

**M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung**

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

**P.14 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**P.14.1 Einzelpflanzgebote**

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu erhalten.

**PKW-Stellplätze:**

Bei der Anlage von Stellplätzen ist für je 6 PKW-Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zusätzlich zu den sonst getroffenen Pflanzgeboten bei den Stellplätzen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

**Pflanzliste 1**

**Bäume**, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Amelanchier 'Robin Hill'	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

### **EPfg 1: Pflanzenliste für Einzelbäume**

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

### **Pflanzliste 2**

**Bäume**, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn
Amelanchier `Robin Hill`	Felsenbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

## **P.14.2 Flächenhafte Pflanzgebote**

### **FPfg 1: Pflanzgebot Feldhecke**

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 1) festgesetzten Fläche ist eine 2 - reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m<sup>2</sup> auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv Bewirtschaftet werden.

### **Pflanzliste 3**

**Bäume**, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12 - 14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Sträucher**, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Amelancier lamarkii	Kupferfelsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig- Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

## **P.15 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne oder flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gemeinsames GE Oberes Bühlertal, 3. Änd.**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgestaltung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

Je 50 m Gebäudelängsseite sind die den Erschließungsstraßen einschl. Landesstraßen L 1060 und L 1066 anliegenden und zugewandten Fassaden durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 2,0 m zu gliedern.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen; Dachneigung gem. Planeintrag.

### O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratsschicht haben.

*Hinweis: Diese Festsetzung gilt für alle Stützmauern, sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch öffentlichen Grünflächen.*

### O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

Die bestehende oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

## **O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach oder Attika sind unzulässig. Grell leuchtende Neonwerbung, bewegte Werbeanlagen sowie visuelle Informationen auf Displays und Videoflächen sind ebenfalls nicht zulässig.

*Hinweis: Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.*

## **O.6 Regenwasserrückhaltung**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Dachflächenwasser muss auf den Betriebsgrundstücken in Regenrückhalteteichen gepuffert werden.

Bemessungsgrundlage sind 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksame Dachfläche.

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.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.

### **H.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.

### **H.3 Bodenschutz**

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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 bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

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. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

## **H.5 Grundwasser**

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

## **H.6 Oberflächenwasser**

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.

## **H.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.

## **H.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, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. 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.

## **H.9 Baugrube**

Werden Baugruben in der Nähe von öffentlichen Straßen und Wegen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht ausreichender Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

## **H.10 Druckverhältnisse der Wasserversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Versorgungszone „Hochzone West“. Der Versorgungsdruck ist ca. 3,2 bar, mögliche Bebauung: EG + 2 OG (gesichert laut Rohrnetzanalyse). Stellenweise könnte evtl. auch EG + 3.OG möglich sein (jedoch höhenabhängig), d.h. eine Druckerhöhungsanlage kann notwendig sein, die der Bauherr auf eigene Kosten zu bezahlen hat.

Generell ist zu beachten, dass der Ruhedruck in der „Hochzone West“ über ca. 4,8 bar beträgt. Daher wird empfohlen, dass jeder Abnehmer ein Haus-Druckminderventil installiert.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	09.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.03.2023
Auslegungsbeschluss	am	09.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.03.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 30.03. bis	02.05.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	13.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	22.06.2023

**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 und Bühlertann,  
den 09.03.2023

Obersontheim und Bühlertann,  
den 14.06.2023

**gez.**  
Türke / Fallenbüchel  
(Bürgermeister)

.....  
Türke  
(Bürgermeister)  
Gemeinde Obersontheim

.....  
Fallenbüchel  
(Bürgermeister)  
Gemeinde Bühlertann

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 13.06.2023