

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

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	7
B.5.1 Regionalplanung	7
B.6. Kommunale Planungsebene	7
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Biotopverbund	9
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	9
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.7.6 Artenschutz	9
B.7.7 Gewässerschutz	10
B.7.8 Denkmalschutz	10
B.7.9 Immissionsschutz	10
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	10
B.7.11 Altlasten	10
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
B.9. Maßnahmenkonzeption	11
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	11
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	11
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	11
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	11
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	11
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	11
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	11
B.11. Referenzliste	12
B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.12.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.12.2 Maß der baulichen Nutzung	12
B.13. Örtliche Bauvorschriften	13
TEXTTEIL	14
P Planungsrechtliche Festsetzungen	14
O Örtliche Bauvorschriften	18

H Hinweise und Empfehlungen	20
VERFAHRENSVERMERKE	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	7
Bild 3: Flächennutzungsplan " Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	8
Bild 4: Luftbild, 1:3.000	8

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 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
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- 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)

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 „Gewerbegebiet Birngründle“ trat am 04.07.2019 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 1. Änderung“, Inkraft getreten am 25.08.2022, wurde der angrenzende Geh- und Radweg, welcher derzeit realisiert wird, festgesetzt.

Der Gemeinderat Obersontheim strebt mit der vorliegenden Änderung eine Reduzierung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und den Ausschluss der bisher ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter an.

Die genannten Festsetzungen sollen entsprechend angepasst werden. Alle anderen Festsetzungen mit Ausnahme der genannten Veränderungen sollen unverändert übernommen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption bleibt unverändert.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er wird an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle, 1. Änderung“ angepasst.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.



Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe und als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtung dargestellt. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die kommunale Umsetzung eines Zieles der Raumordnung.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist die Fläche bisher nicht dargestellt. Die 7. Änderung wird aktuell erarbeitet und erfolgt im Parallelverfahren.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle“, in Kraft getreten am 04.07.2019, wird überplant.

Folgender Bebauungsplan grenzt im Südosten und Osten an den Geltungsbereich an:

- „Gewerbegebiet Birngründle, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 25.08.2022

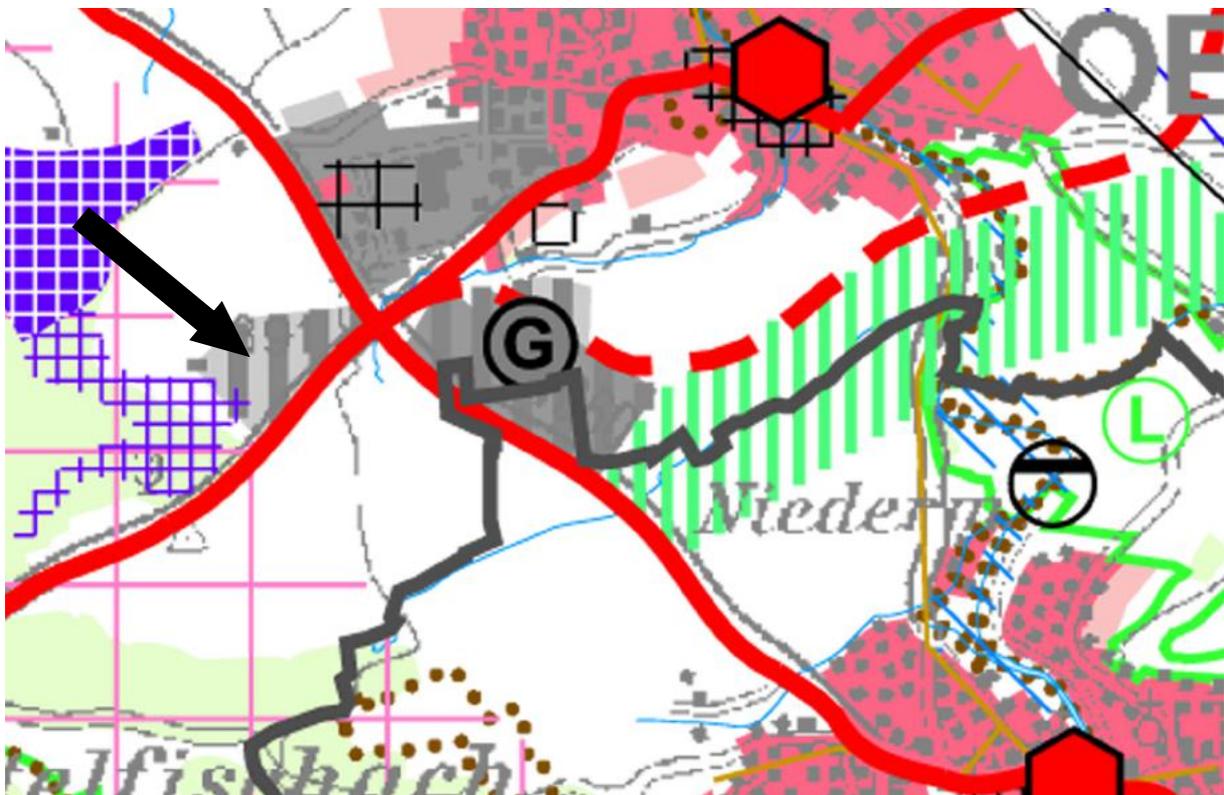


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

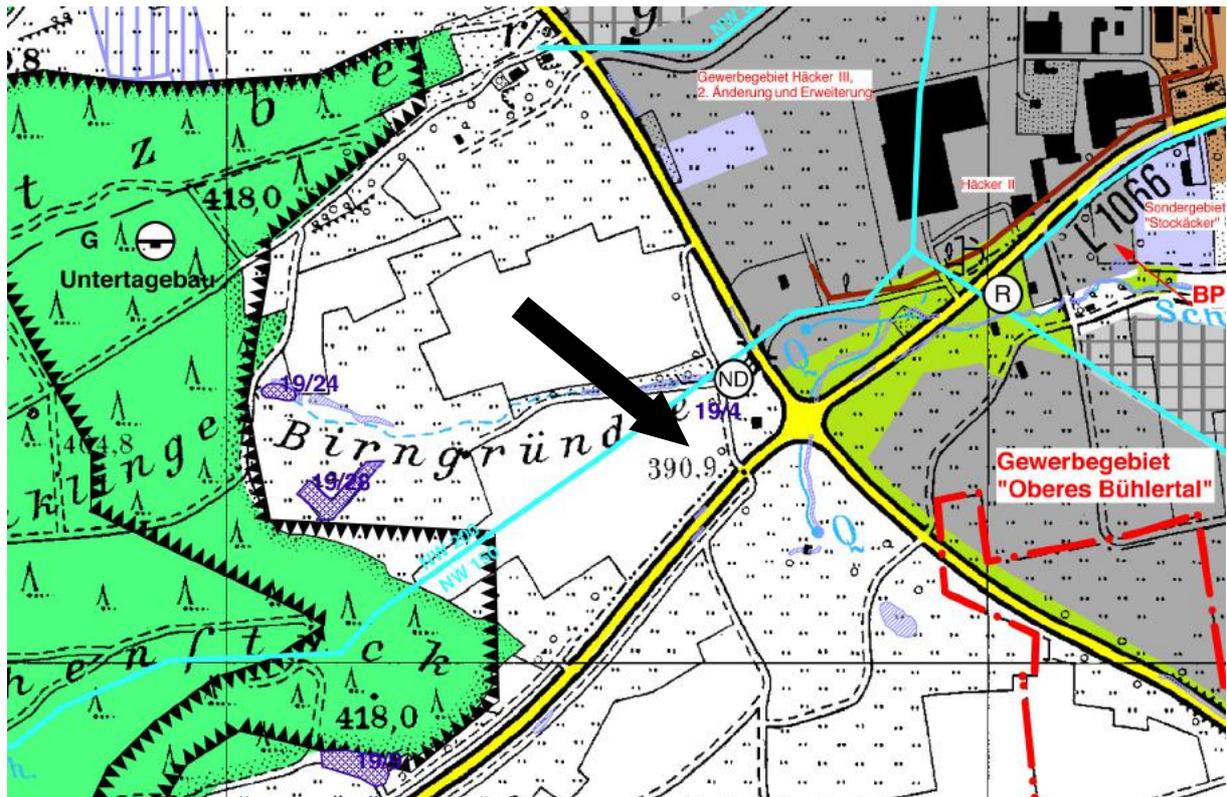


Bild 3: Flächennutzungsplan " Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:3.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 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 nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturdenkmal „1 Sommerlinde am Straßenkreuz Schw. Hall-Ellwangen“ (Schutzgebiets-Nr. 81270630004), das von der Planung jedoch nicht tangiert wird.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

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

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Streuobstbestände sind nicht betroffen.

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Birngründle“ konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde 2016 durch das Büro GEKOPLAN eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle“ beachtet und eingearbeitet. Die

Maßnahmen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle“, bezüglich des Artenschutzes festgesetzt wurden behalten in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ihre Gültigkeit. Es handelt sich hierbei um Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die den Zeitraum der Baufeldräumung und der Erschließungsmaßnahmen regeln. Außerdem wurden in einem Anhang zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle“ vorgezogene Maßnahmen (CEF) festgesetzt und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag bereits dort rechtlich gesichert.

B.7.7 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.7.8 Denkmalschutz

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

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die geplanten Änderungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.11 Altlasten

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

B.8. 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.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründe“ übernommen.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich. Sie werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründe“ übernommen.

B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nicht erforderlich.

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Die Vorgezogenen Maßnahmen (CEF) werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründe“ übernommen.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	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
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.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.12.1 Art der baulichen Nutzung

An der Ausweisung als Gewerbegebiet wird unverändert festgehalten.

Lediglich die bisher ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sollen zukünftig auch ausnahmsweise nicht zulässig sein um langfristig keine strukturellen Störungen zu etablieren und die uneingeschränkte Nutzung als Gewerbegebiet nicht zu beeinträchtigen.

Alle anderen bisher zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unverändert übernommen.

B.12.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Gebäudehöhen sollen jeweils um 5,00 m gegenüber der bisherigen Ausweisung reduziert werden um eine Einfügung des Gewerbegebietes in den angrenzenden freien Landschaftsraum sicher zu stellen. Die städtebauliche Gestalt des Gewerbegebietes soll das

angrenzende Landschaftsbild durch die bisher festgesetzten Gebäudehöhen nicht übernehmen.

Alle anderen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

B.13. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründe“ werden unverändert übernommen.

Obersontheim, im März 2023

Türke
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Birngründe, 2. Änderung**“ 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 (GE 1)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Annexhandel ist in begrenztem Umfang zulässig), 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.

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen mit Ausnahme des Annex-Handels, d.h. der Vertrieb von Waren die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm.

P.1.2 Gewerbegebiet (GE 2)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, davon ausgenommen ist der Einzelhandel, 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.

Hinweis: Einzelhandel ist explizit ausgeschlossen

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Es wird eine Gebäudehöhe von 10,0 m bzw. 15,0 m festgesetzt. Es gilt die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte Höhe. Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der zur Erschließung des Grundstückes dienenden angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig. In dem als Grünfläche festgesetzten Bereich sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, usw.

P.4 Bauweise

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

Gemäß Planeinschrieb ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

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 in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrten haben ausschließlich über das Betriebsgrundstück zu erfolgen. Die festgesetzten Zu- und Abfahrtsgebote sind zu beachten.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, usw.

Hinweis: Nach Rücksprache mit der zuständigen Straßenbaubehörde (RP Stuttgart) wird für Stellplätze einem Mindestabstand von 15,0 m zum Straßenrand der L 1066 zugestimmt.

P.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Einmündung von dem neuen Gewerbegebiet in die L 1066 werden Sichtfelder der Größe 3/110 m festgesetzt. Die Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es dürfen keine weiteren Zu- und Ausfahrten auf die angrenzenden Landesstraßen angelegt werden.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

P.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Norden wird eine öffentliche Grünfläche zum Erhalt der dahinterliegenden, als Naturdenkmal geschützten Linde festgesetzt. Als Verkehrsgrün befindet sich im Süden eine weitere öffentliche Grünfläche.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind entlang den Erschließungsstraßen Bäume zu pflanzen. Diese sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Die Standorte der Bäume können im begründeten Fall um bis zu 4 Meter entlang der Straßenachse verschoben werden. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x

verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und 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:

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Pyramiden-Hainbuche
<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'</i>	Thüringische Säulen – Mehlbeere

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung**“ 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)

Zulässig sind alle Dachformen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Technisch bedingte Aufbauten dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Technisch bedingte Aufbauten dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten.

O.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 Drahtgeflecht und Drahtgitter mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und davor liegendem Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

Hinweis: Mauern sind als Einfriedung 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 tiefen horizontalen Geländeversprung aufweisen. Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.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. Auf Bestimmungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Werbeanlagen sind hinsichtlich ihrer Lage und Ausführung so zu gestalten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 1060 und L 1066 nicht abgelenkt oder geblendet werden. Übertragungen visueller Informationen auf einem Display- oder Video-Flächen sind daher im gesamten Gebiet nicht zulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, usw.

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	23.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	20.04.2023
Auslegungsbeschluss		am	23.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	20.04.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.04.	bis	30.05.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	20.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am

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 23.03.2023

Obersontheim,
den

gez.
Türke
(Bürgermeister)

.....
Türke
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 23.03.2023