

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HOFWIESEN ERWEITERUNG“ IN UNTERFISCHACH

Satzungsbeschluss vom 18.10.2018

VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich	6
B.4. Übergeordnete Planungsebene	7
B.4.1 Regionalplan	7
B.5. Kommunale Planungsebene	8
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Schutzgebiete und Restriktionen	9
B.6.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	9
B.6.2 Artenschutz	9
B.6.3 Denkmalschutz	10
B.6.4 Immissionsschutz	10
B.6.5 Wald und Waldabstandsflächen	10
B.6.6 Altlasten	10
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.8.1 Maß der baulichen Nutzung	12
B.9. Örtliche Bauvorschriften	12
B.9.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	12
B.9.2 Regenwasserrückhaltung	12
B.10. Verkehr	12
B.10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	12
B.10.2 Innere Erschließung	12
B.11. Technische Infrastruktur	13
B.12. Bodenordnende Maßnahmen	13
TEXTTEIL	14
P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
P.1 Art der baulichen Nutzung	14
P.2 Maß der baulichen Nutzung	14
P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen	14
P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen	14
P.3 Nebenanlagen	15
P.4 Bauweise	15
P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
P.6 Zahl der Wohnungen	15
P.7 Pflanzgebote	15
P.7.1 Einzelpflanzgebote	15
P.8 Leitungsrechte	16

O	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	147
O.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
O.2	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung	17
O.3	Einfriedungen und Stützmauern	17
O.4	Versorgungsanlagen	18
O.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
O.6	Zahl der Stellplätze	18
O.7	Garagenvorplätze	18
O.8	Regenwasserrückhaltung	18
H	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	149
H.1	Bodenfunde	19
H.2	Altlasten und Altablagerungen	19
H.3	Bodenschutz	19
H.4	Baugrund/Geologie	19
H.5	Grundwasser	19
H.6	Oberflächenwasser	20
H.7	Verkehrsflächen	20
H.8	Grenzabstände mit Pflanzungen	20
	VERFAHRENSVERMERKE	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Bild 1: Geltungsbereich, o.M.	7
Bild 2: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken, o.M.	8
Bild 3: Auszug aus Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", o.M.	9
Bild 4: Luftbild (Bestand 2014), o.M.	11

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13b BauGB ist 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 bzw. §13b BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere Fachgutachten wurden - da vom Vorhabenträger für nicht erforderlich erachtet - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das übergeordnete Ziel und der Zweck des Bebauungsplanes ist eine geordnete, städtebauliche Wohnbauentwicklung an der südlichen Ortsrandlage von Unterfischach, einem Teilort der Gemeinde Obersontheim.

Die Bebauungsplangebiete „Hofwiesen“ bzw. „Hofwiesen, 2.Änderung“ sind nunmehr vollständig aufgesiedelt bzw. abverkauft. Die Gemeinde kann damit keine frei verfügbaren Bauplätze in Unterfischach mehr anbieten. Im Gegenzug liegen der Gemeindeverwaltung Obersontheim bereits seit einiger Zeit konkrete Anfragen von Bauinteressenten für den Ortsteil Unterfischach vor. Um den kurzfristigen Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser in Unterfischach abzudecken, stellt die Gemeinde Obersontheim deshalb den vorliegenden Bebauungsplan „Hofwiesen Erweiterung“ auf.

Die Gemeinde Obersontheim hat sich im Rahmen ihrer Vorsorgepflicht und unter Ausübung ihrer Planungshoheit entschlossen, eine kleinmaßstäbliche Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung im Ortsteil Unterfischach auszuweisen und damit die Nachfrage von bauwilligen Bürgern, insbesondere der jüngeren Generation, zu erfüllen. Ziel der Gemeinde Obersontheim ist es, durch attraktives Bauland zu erschwinglichen Preisen vor allem junge Bevölkerungsschichten im Teilort Unterfischach zu halten bzw. deren Abwanderung zu verhindern. Für das Gemeinwohl und die gesunde Eigenentwicklung des sehr ländlich strukturierten Teילות Unterfischach ist es im Hinblick auf die dörflich gesellschaftlichen Strukturen zwingend notwendig, jungen Familien mit Kindern am Ort eine Zukunft bieten zu können.

Überdimensionierte Bauflächen auf langfristigen Vorrat werden durch das vorliegende Planvorhaben nicht geschaffen. Die Ausweisung von drei Bauplätzen im unmittelbaren Zusammenhang an die vorhandene Bebauung und unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur wie Straßen, Abwasser, Wasser, etc. wird in der Abwägung als wirtschaftlich sowie städtebaulich und ökologisch angemessen erachtet.

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Durch die Größe, die Lage und die vorgesehene wohnbauliche Nutzung werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 wird auf eine Umweltprüfung verzichtet und von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten und umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Geplant ist, durch eine Bauzeile das bestehende Plangebiet „Hofwiesen“ in Richtung Westen zu erweitern. Die Ausrichtung der Bauzeile orientiert sich an den

bestehenden Straßen und Wegen im Planungsraum. Insgesamt werden drei Bauplätze mit einer bebaubaren Gesamtfläche von ca. 2.500 m² erschlossen. Der Flächenanteil für die Verkehrsflächen wird bewusst auf ein Minimum reduziert um eine wirtschaftliche und ökologische Bebauung zu ermöglichen.

Die Bauflächen werden nach Süden und Westen durch private Grünflächen zur freien Landschaft hin abgegrenzt, um einen möglichst harmonischen Übergang der Gebäude zu den landwirtschaftlichen Flächen gewährleisten.

Maß und Art der baulichen Nutzung sowie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gleichlautend vom benachbarten Plangebiet „Hofwiesen“ übertragen, so dass eine einheitliche städtebauliche Gebäude- und Siedlungsstruktur gegeben ist. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb wie im angrenzenden Bebauungsplan „Hofwiesen, 2.Änderung“ nicht festgesetzt,

Um den Bauherren eine möglichst variable Gebäudearchitektur zu ermöglichen, die u.a. auch die Belange des passiven Wärmeschutzes (kompakte Baukörper) und eine sinnvolle Solarenergienutzung berücksichtigt, werden die Dachformen nicht eingeschränkt.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,46 ha. Diese gliedern sich folgendermaßen:

• Bauflächen	0,25 ha	54 %
• private Grünflächen	0,18 ha	38 %
• Verkehrsflächen	0,03 ha	8 %
<hr/>		
Gesamtfläche	0,46 ha	100 %

B.3. Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches: Fl.St.Nr. 1017, 1018, 1018/1 und 1013. Die Fläche des Geltungsbereiches ist in nachfolgendem Bild 1 dargestellt.

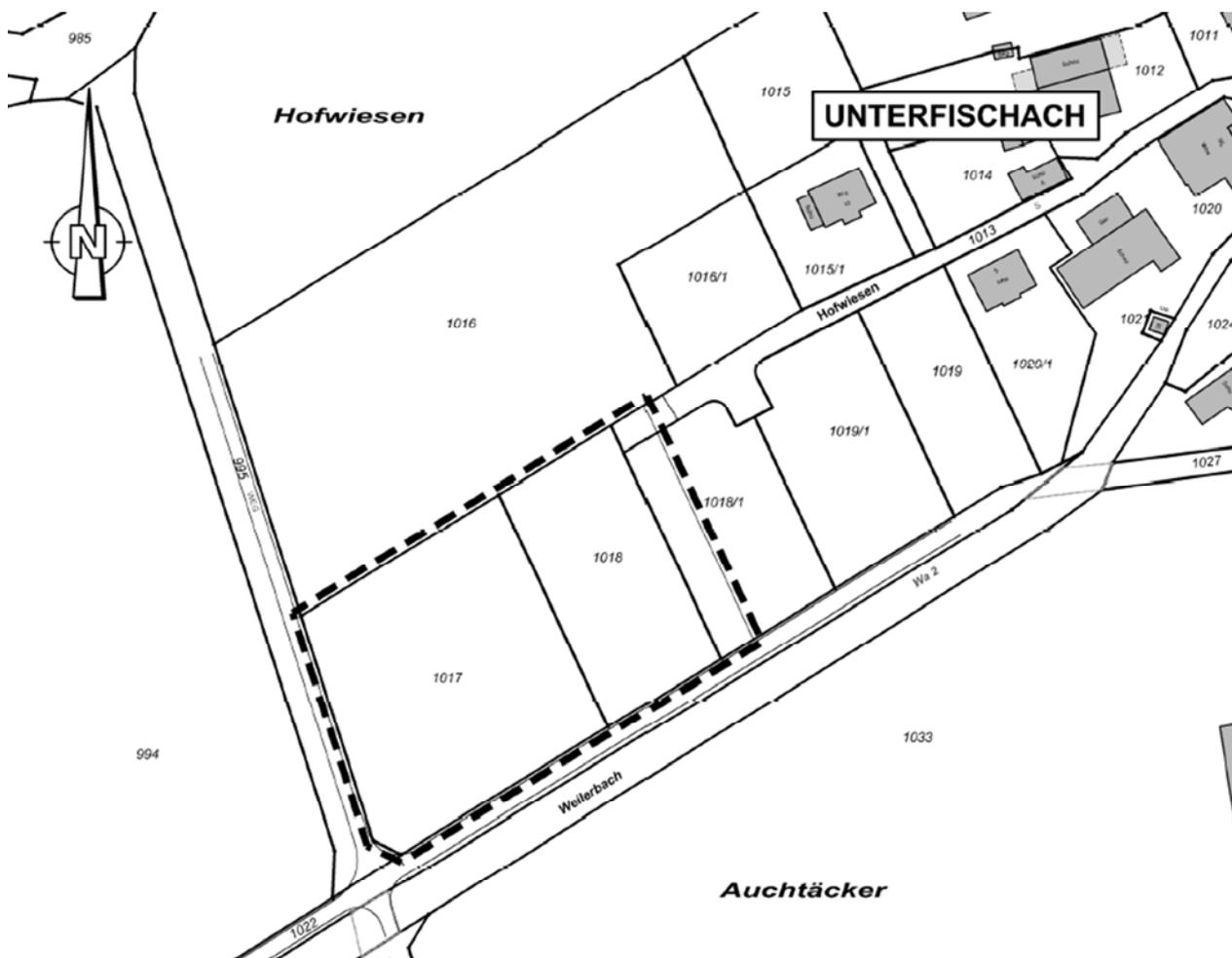


Bild 1: Geltungsbereich, o.M.

B.4. Übergeordnete Planungsebene

B.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als Gebiet für Erholung (PS 3.2.6.1) dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden durch die Planung nicht tangiert. Die Änderung hat keine raumordnerischen Auswirkungen.

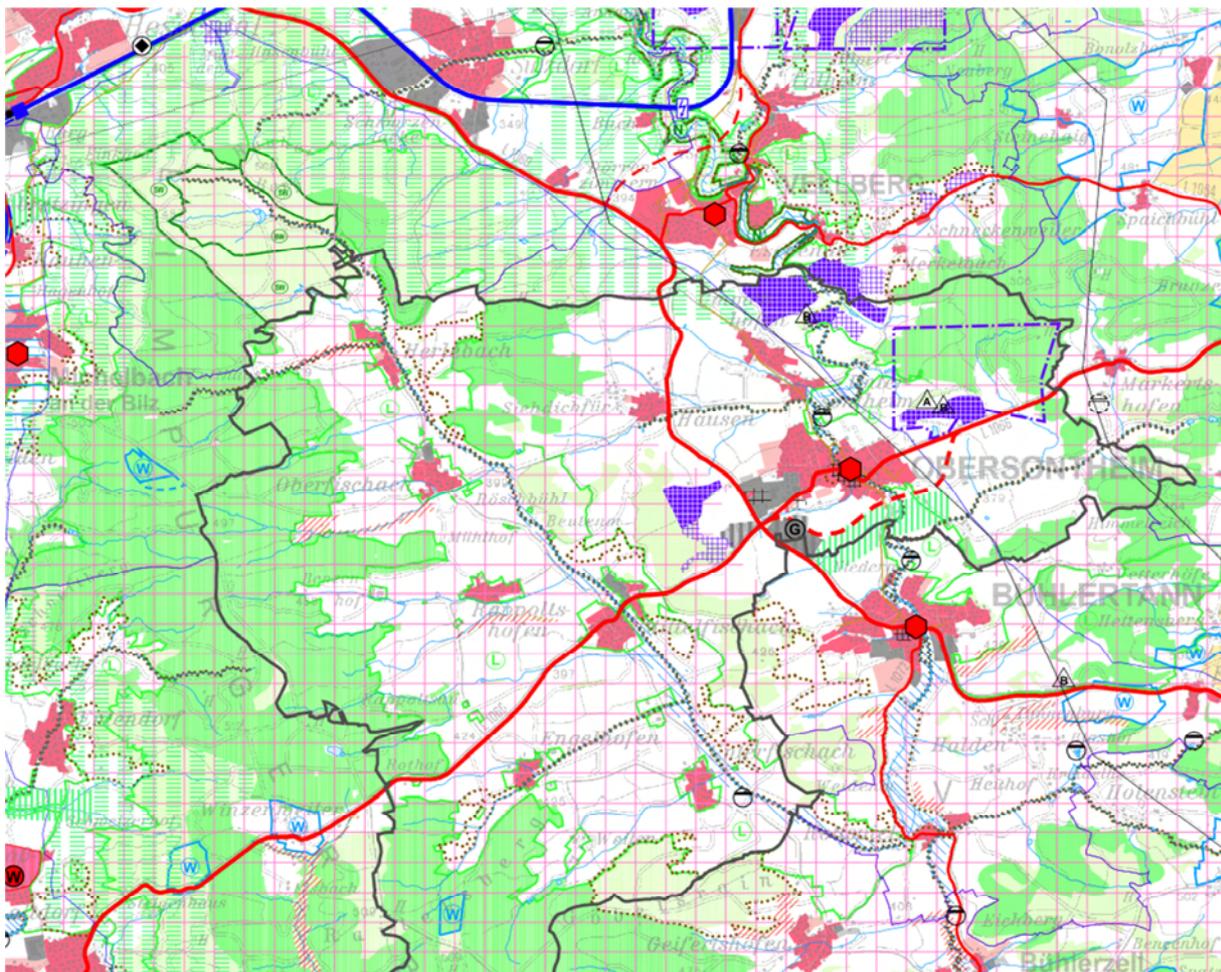


Bild 2: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken o.M. (Quelle: <https://www.regionalverband-heilbronn-franken.de>)

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Gemeinde Obersontheim wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes das Plangebiet „Hofwiesen Erweiterung“ in den Flächennutzungsplan entsprechend aufnehmen.

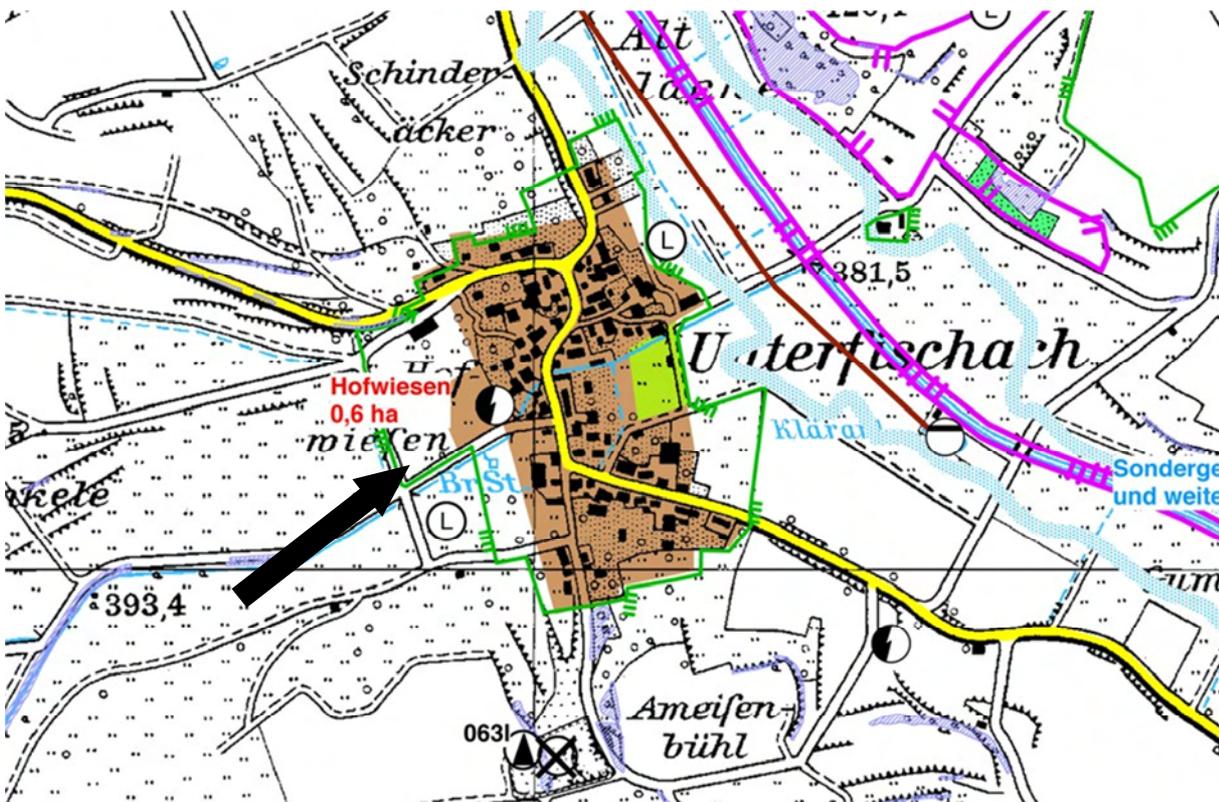


Bild 3: Auszug aus Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", o.M.

B.5.2 Angrenzende und überplante Bauungspläne

An das Plangebiet grenzt im Osten der rechtskräftige Bauungsplan „Hofwiesen, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 6.10.2016, an (siehe zeichnerischer Teil). Weitere Bauungspläne werden durch den vorliegenden Bauungsplan „Hofwiesen Erweiterung“ nicht tangiert oder überplant.

B.6. Schutzgebiete und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete und Biotopschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ an. Eine Überplanung oder Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt dabei jedoch nicht. Weitere Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, usw.) oder kartierte Biotope sind durch das Planvorhaben nicht tangiert.

B.6.2 Artenschutz

Im Zuge des Bauungsplanverfahrens „Hofwiesen“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes wurden seinerzeit artenschutzspezifische Untersuchungen

durchgeführt. Eine Relevanz für geschützte Arten konnte nicht festgestellt werden. Die Aussagen dieses Gutachtens können analog auf das hier vorliegende Plangebiet übertragen werden. Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen, der Kleinräumigkeit des Plangebietes, seiner Lage in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Bebauung und der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann aus Sicht der Gemeinde Obersontheim auf ein spezielles artenschutzrechtliches Gutachten verzichtet werden. Durch das Planvorhaben sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

B.6.3 Denkmalschutz

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

B.6.4 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung ist mit keinen weiteren Immissionen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören, zu rechnen.

B.6.5 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.6 Altlasten

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

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser, Boden, Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkung verbunden. Aufgrund der Durchführung im Verfahren nach §13b BauGB ist eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichbilanzierung nicht erforderlich.



Bild 4: Luftbild (Bestand, 2014), o.M.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bäume, Büsche und dergl. sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden (siehe Bild 4).

Durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Pflanzgebote werden mindestens elf neue, standortgerechte Laubhochstämme gepflanzt. Die Bäume werden die neu entstehenden Baukörper harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und eine ökologische Aufwertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden und Klima bewirken.

Im Plangebiet wird eine ca. 1.800 m² große private Grünfläche auf den verschiedenen Baugrundstücken ausgewiesen. Diese Fläche sowie die nicht zur Überbauung mögliche Fläche von $0,6 \times 2.460 \text{ m}^2 = 1.480 \text{ m}^2$ (bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4) wird kleingärtnerische angelegt und bepflanzt werden. Es werden somit auf einer Fläche von ca. 3.280 m² abwechslungs- und artenreiche Grünanlagen und Biotopstrukturen entstehen. Dies entspricht etwa 70% der gesamten Fläche des Geltungsbereiches.

Gegenüber der derzeitigen intensiv genutzten ca. 4.600 m² großen Wiesen- bzw. Ackerflächen (siehe Bild), werden infolge der planinternen, grünordnerischen Maßnahmen sämtliche Schutzgüter ökologisch aufwertet, so dass bei einer gesamtnaturschutzfachlichen Betrachtung der planimmanente Eingriff – insbesondere in das Schutzgut Boden und durch die Versiegelung von Flächen – ausgeglichen wird.

B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.8.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhen der baulichen Anlagen werden unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gebäude in der Umgebung „nach oben“ begrenzt. Da keine Festsetzungen bezüglich der Dachformen und Neigungen vorgenommen wurden, werden lediglich eine maximale Gebäudehöhe und die Traufhöhen (bei Sattel- und Walmdächer) festgesetzt. Dabei entsprechen die Festsetzungen der Gebäudehöhen exakt denjenigen des unmittelbar benachbarten Plangebietes „Hofwiesen, 2. Erweiterung“.

B.9. Örtliche Bauvorschriften

B.9.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Um den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden keine Festsetzungen zu den Dachformen, der Dachneigung und der Eindeckung getroffen.

Eine Dachbegrünung ist erwünscht und daher generell zulässig.

B.9.2 Regenwasserrückhaltung

Zur Regenwasserrückhaltung wird die Herstellung einer selbstentleerenden Zisterne je Baugrundstück verbindlich festgesetzt. Dabei wird das Rückhaltevolumen 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche und einer maximalen Drosselwassermenge von 0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche vorgeschrieben. Damit wird der Spitzenabfluss bei Starkregenereignissen gedrosselt und dem örtlichen Hochwasserschutz Rechnung getragen.

B.10. Verkehr

B.10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung ist durch die Straße „Hofwiesen“ gewährleistet. Diese führt über die K 2622 zur Landesstraße 1066 in Richtung Obersontheim bzw. Gaildorf.

B.10.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Verlängerung der bestehenden Straße „Hofwiesen“ in südwestlicher Richtung erschlossen. Die neu geplante Verkehrsfläche wird in

Breite und Qualität der vorhandenen Straße (Fahrbahnbreite 5,0 m zzgl. eines beidseitigen 15 cm breiten Bordsteins). Als Wendemöglichkeit kann der bereits bestehende Wendehammer genutzt werden. Zur fußläufigen Anbindung an den im Westen gelegenen landwirtschaftlichen Weg wird ein 2,50 m breiter Fußweg vorgesehen.

B.11. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen und Leitungen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

B.12. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Obersontheim wird die Flächen im freien Grundstücksgeschäft erwerben bzw. besitzt diese bereits. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Hofwiesen Erweiterung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 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)

nicht festgesetzt

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaubare Grundflächen (GRZ), Geschossflächen (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb. Bei zweigeschossiger Bauweise muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss angeordnet werden.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist unzulässig.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Unabhängig von der Dachform darf die Gebäudehöhe, gemessen von der im Baugesuch ausgewiesenen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, 8,5 m nicht überschreiten. Ziffer P.2.2 bzgl. der Festsetzung der Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe ist zu beachten.

Dem Bauantrag sind Ansichten aller Himmelsrichtungen beizufügen, in denen u.a. eingetragen sind: geplantes Gelände, bestehendes Gelände, geplante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, max. Gebäudehöhe, maximale Auffüllung und maximale Abgrabung.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen unter Ziffer P.2.1 sind dabei zu beachten.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder drtl. zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens sind als freistehende Anlagen außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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

Carports und Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als Grünflächen ausgewiesenen Flächen zulässig.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist pro Einzelgebäude auf 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohnungen beschränkt.

P.7 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.7.1 Einzelpflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (Pflanzen gemäß nachstehender Pflanzenartenliste).

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume
Linden (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

P.8 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde oder anderer Leitungsträger zur Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen sowie von Wasser-, Strom- oder sonstigen erdverlegten Leitungen belastet. Die gekennzeichneten Flächen sind frei von Bäumen, Sträuchern, Zäunen oder baulichen Anlagen zu halten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Einrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum **Bebauungsplan „Hofwiesen Erweiterung“** 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 Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Festsetzungen bezüglich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachbegrünung werden nicht getroffen.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Auf den im Plan eingetragenen privaten Grünflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen Stützmauern u.ä., Böschungsbefestigungen, geschlossene Einfriedigungen im Sinne des Nachbarrechtes (z. B. Mauern, Bretterwände u. ä.) sowie streng geschnittene oder immergrüne Hecken unzulässig.

O.4 Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

O.5 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. Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m.

O.6 Zahl der Stellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnungen 1 Stellplatz herzustellen.

O.7 Garagenvorplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.8 Regenwasserrückhaltung
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne, durch offene Mulden, Gräben und dgl. zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten.

Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, die Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden- Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

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

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen

gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

H.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen, insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind hinsichtlich ihrer Breite und Lage verbindlich. Im Gegensatz hierzu ist die Darstellung im zeichnerischen Teil hinsichtlich der Art der Befestigung, der Qualität der Oberflächen, der Aufteilung, u.ä. unverbindlich.

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.

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie erforderliche Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.08.2018
Auslegungsbeschluss	am	25.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.08.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 10.08.2018 bis	10.09.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	18.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	13.12.2018

AUFGESTELLT:

Ellwangen, den 18.10.2018

GRIMM.INGENIEURE

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

AUSGEFERTIGT

Obersontheim, den 05.11.2018

Gemeinde Obersontheim

SIEGFRIED TRITNER
Bürgermeister